

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**JUIZO DE DIREITO DA 51ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**



EDITAL de 1º, 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído da ação de execução requerida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PROFESSORA NOEMIA** em face de **ESPÓLIO DE BENJAMIM DE CALDAS MARTINS**, processo nº **0102071-48.2018.8.19.0001**, na forma abaixo:

O(A) Exmo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da Vara Cível acima, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE BENJAMIM DE CALDAS MARTINS**, representado por **ALTAMIRA GERMANA DOS SANTOS - CPF nº 110.155.927-67**, e, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores e credores do imóvel, cumprindo a exigência contida no art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **14/10/2021 e 21/10/2021**, sempre às **14:00 horas**, de forma **ON-LINE**, através do site da Leiloeira: [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br), sendo o 1º leilão realizado por valor igual ou superior ao da avaliação e o 2º leilão, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, pela Leiloeira Pública Oficial, JULIANA VETTORAZZO, devidamente matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540 – Sala 406 – Copacabana - Rio de Janeiro/RJ, tel.: (21) 2548-5850, e-mail: [contato@jvleiloes.lel.br](mailto:contato@jvleiloes.lel.br) e site: [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br), o bem constante do **Laudo de Avaliação** de fls. 191/192. **DESCRIÇÃO DO BEM:** apartamento situado na **Rua Décio Vilares nº 278, apartamento 101, Copacabana/RJ** devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 31.272, Livro nº 2 J/2 fls. 148, inscrição nº 1.407.197-2, com duas vagas de garagem, com 120m<sup>2</sup> conforme IPTU. **APARTAMENTO 101:** posicionamento de frente, composto de: varanda, sala, corredor, dois quartos (sendo uma suíte com closet e hidromassagem), banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência completa de empregada. **EDIFÍCIO:** residencial, idade 1981, com 05 (cinco) andares, sendo dois apartamentos por andar, dois elevadores (social e serviço), garagem, playground, salão de festas, sistema de câmeras de segurança na parte externa do prédio, na portaria e no corredor de serviço do andar térreo, serviço de porteiro de 08:00 às 20:00 horas e interfone. **REGIÃO:** acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus, próximo ao comércio em geral, servido de todos os melhoramentos públicos do Município como distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO:** Considerando-se a sua localização, dimensão, área construída, características, padrão do logradouro e idade **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL** acima descrito e a sua correspondente fração ideal do domínio útil do seu respectivo terreno o valor de **R\$ 1.340.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil reais)**. **OBS.:** **CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS** no (R-13) – **VENDA** em favor do Espólio executado; no (R-14) - **PENHORA** desta ação. **CONSTA NA CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL (IPTU)** que o referido imóvel teve seu **FORO REMIDO**. **DÉBITOS DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO:** aproximadamente **R\$**

**134.756,78** até agosto/2021; **IPTU**: aproximadamente **R\$ 5.586,37** (conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica requerida em setembro/2021), sem juros, multas, custas e honorários da PGM; **FUNESBOM (taxa de incêndio): NÃO HÁ DÉBITOS. CONDIÇÕES GERAIS:** Os honorários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão previamente (no prazo de 48 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira ([www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br)) sujeito à aprovação, após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome. Os lances ofertados são irretroatáveis e irrevogáveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. A arrematação far-se-á à vista, conforme art. 892 do CPC, devendo ser realizada, no prazo de 24h do encerramento do leilão, via depósito judicial. Faculta-se o pagamento no prazo de até 10 (dez) dias, mediante caução de 30% do valor da arrematação no ato do leilão, para garantia do lance. O pagamento da arrematação será acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, que deverá ser paga sempre à vista, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, em sua conta corrente, e custas de cartório de 1% (um por cento), até o limite máximo permitido por lei. Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie. Em relação à preferência na arrematação observar-se-á o art. 892, § 2º e § 3º do CPC. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Para o conhecimento de todos, a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do art. 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no art. 130, parágrafo único, do CTN. Caso o devedor, o cônjuge, o coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficam as partes acima mencionadas e possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados dos leilões por meio deste edital em conformidade com a lei. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. E para que chegue ao conhecimento dos interessados foi expedido o

presente, que será divulgado através do site de leilões online da Leiloeira: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br) e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do RJ: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o art. 887 do CPC. Nos casos de adjudicação, remição, acordo, pagamento espontâneo ou parcelamento, após o início dos procedimentos e antes das datas designadas, além do valor das despesas, será incluído nos cálculos a comissão da Leiloeira correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação do bem. Demais informações poderão ser prestadas pela Leiloeira através do tel.: (21) 2548-5850 ou por e-mail: [contato@jvleiloes.lrl.br](mailto:contato@jvleiloes.lrl.br), suprimindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias de setembro do ano de dois mil e vinte e um. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juiz de Direito.

