



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
AV ERASMO BRAGA, 115 SALA 220, 222, 224 - B,
CASTELO, RIO DE JANEIRO
Tel.: (21) 3133-2458 - E-MAIL: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA EULALIA EM FACE DE ESPÓLIO DE JUAN JOSE BECERRA URTIGA E MARLENE BECERRA URTIGA - PROCESSO Nº 0252546-50.2017.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LINDALVA SOARES SILVA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ESPÓLIO DE JUAN JOSE BECERRA URTIGA E MARLENE BECERRA URTIGA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NAS MODALIDADES PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE: O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 02/02/2021 às 13:00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 09/02/2021 às 13:00h. O Leilão presencial será realizado e encerrado simultaneamente na(s) data(s) e horário(s) supramencionado(s), no seguinte local: Auditório do Sindicato dos Leiloeiros, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 227, Sala 1008 - Castelo - 20020-000**

DO BEM A SER LEILOADO: Loja XVIII da Rua Senador Vergueiro, 218, Flamengo. Matriculado sob o nº 121.156 no 9º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro e na Prefeitura sob o nº 0.760.495-2. JUSTIFICATIVA: Considerando a pandemia de Covid-19, a recomendação de distanciamento social pela OMS e pelo Governo Estado do Rio de Janeiro. **IMÓVEL:** Loja XVIII da Rua Senador Vergueiro, 218, Flamengo devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 121.156 e pela inscrição municipal de nº 0.760.495-2 (IPTU), área edificada 23m², conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado. **EDIFÍCIO:** Loja situada em uma galeria, em um ponto movimentado, onde percebi várias lojas fechadas na galeria **LOJA:** Com 23m², fiz a avaliação de forma indireta. **DA REGIÃO:** Área servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de transporte público. Próximo ao metrô do Flamengo **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de setembro/2020, assim como informações para cálculo do ITBI colhidas junto ao sítio da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, com os preços médios à vista, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. **Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 160.00.000 (Cento e sessenta mil reais)**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam informações de débitos de IPTU no valor de R\$ 5.729,96, não constam débitos de Funesbom e débitos de Condomínio no valor de R\$30.929,57. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc. e apresentação das certidões e RGI, no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam as seguintes anotações: **R-3 – PENHORA:** Fica registrada a penhora de primeiro grau na ação movida por Condomínio Edifício Santa Eulalia no processo nº 0252546-50.2017.8.19.0001.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Ciente aos interessados que constam seguintes informações nos autos: Que os réus foram citados da ação Às fls. 91e, 94e, 147e, 150e (certidão de fls. 155e), 233e; Que a sentença Às fls. 174e em 23/07/2020; Que a indicação da penhora às fls.: 246e em 21/02/2020; O deferimento da penhora às fls.: 252e em 02/03/2020 e termo de penhora às fls.: 288e em 22/07/2019

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão ao Leiloeiro, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908

do NCPC. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital . **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua da Quitanda, 86/2º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (**ESPÓLIO DE JUAN JOSE BECERRA URTIGA E MARLENE BECERRA URTIGA**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. **CUMRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 04 de dezembro de 2020. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **LINDALVA SOARES SILVA** – Juiz de Direito.