

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de cobrança débitos condominiais nº 0035758-29.2019.8.19.0209, proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALFASHOPS em face de ESPÓLIO DE VANDERLEY ALVES DOS REIS, na forma abaixo:

O DR. MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO, JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA – RJ, nos termos do artigo 881 e seguintes do CPC, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente ao ESPÓLIO DE VANDERLEY ALVES DOS REIS, eventuais ocupantes, locatários e demais interessados no processo, que levará a LEILÃO ELETRÔNICO, pelo do Leiloeiro Público Oficial MAURICIO MARIZ, matriculado na JUCERJA sob o nº 210, devidamente credenciado no TJRJ, através do site de leilões online: www.mauriciomarizleiloes.com.br, nas datas e horários estipulados neste edital, o bem imóvel adiante descrito, nas condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: LOJA G NA AVENIDA AYRTON SENNA, nº 250, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP: 22.793-000; ÁREA CONSTRUÍDA: 25m²; INSCRIÇÃO PREDIAL (IPTU): 1.833.971-3; MATRÍCULA 9º RGI 125.697; bem imóvel penhorado à fls.361 avaliado à fls. 485, descrito a seguir: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA- “Informo a V. Exa. que estive no endereço, no dia 17/07/24, às 12h30min, onde fui informada pelo zelador do prédio que a referida loja se encontra fechada desde o falecimento do dono. Até a presente data a parte interessada não efetuou contato para que esta OJA pudesse proceder a vistoria do apartamento. Diante do exposto, com o intuito de dar cumprimento à ordem judicial e em observância a Ordem de Serviço 01/2011 da CAJ, procedi à Avaliação Indireta do bem, com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o presente mandado, elaborando laudo que encaminho a V. Exa. Para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O I N D I R E T A- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de Prédio Comercial, Condomínio do Edifício Alfashops. LOJA G: situada à Avenida Ayrton Senna, 250, Condomínio do Edifício Alfashops; Alfa Barra, Barra da Tijuca, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº.125697 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº1.833.971-3(IPTU). Área edificada:25m²; Idade:1985 TERRENO: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. Assim, considerando-se sua localização, dimensões, área construída, padrão do logradouro e idade, AVALIO INDIRETAMENTE A TOTALIDADE DO IMÓVEL ACIMA DESCRITO E A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS).”

1.1. AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS), homologada às fls. 535/537;

1.2. ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS: De acordo com a certidão de ônus reais em R-8 consta o executado como proprietário; PENHORA EM 1º GRAU em R-10 decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALFASHOPS (Processo nº 0002097-69.2013.8.19.0209); PENHORA EM 2º GRAU em R-11 decidida nos autos da execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0306082-05.2019.0001); PENHORA EM 3º GRAU em R-12 oriunda do presente feito; INDISPONIBILIDADE em AV-13 oriunda do presente feito; PENHORA EM 4º GRAU em R-14 decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALFASHOPS (Processo nº 0002097-69.2013.8.19.0209)

1.3. DÉBITOS (TRIBUTÁRIOS E *PROPTER REM*): Conforme consta da certidão de situação fiscal da Prefeitura do Rio de Janeiro o imóvel apresenta débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 98.147,01 e seus acréscimos legais, constando, ainda, cotas vencidas não inscritas em dívida ativa no valor de R\$ 5.995,81 e seus acréscimos legais; consta débito na certidão do FUNESBOM relativa à Taxa de Incêndio no valor de R\$648,70 e seus acréscimos legais; DÉBITO EXEQUENDO: R\$252.255,28 conforme planilha de fls. 549/559 em 20/05/2025; Conforme Decisão do Juízo de Fls.564 “Verifica-se que o valor do débito é muito superior ao valor da avaliação do

bem. Ressalto que, no caso de venda em leilão, o arrematante não será responsável pelo débito condominial anterior à Arrematação. A regra do artº908 do CPC é clara que haverá sub-rogação no preço. No mais, pretender que o arrematante assumira dívida anterior, simplesmente inviabiliza qualquer venda por total insegurança e falta de interesse por terceiros que poderiam arrematar o bem, em total prejuízo inclusive para o Condomínio.” Os valores mencionados foram extraídos das certidões e documentos anexados ao processo judicial e estão sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

1.4. ANOTAÇÕES DOS REGISTROS DE DISTRIBUIÇÃO: As certidões legais exigidas para o ato, elaborado em conformidade com as determinações desse Juízo encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital, independentemente de sua transcrição, não se podendo alegar desconhecimento de seu teor;

2. VALOR MÍNIMO DE VENDA: Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 891 e parágrafo único do CPC);

3. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO: O leilão, exclusivamente eletrônico, ocorrerá no site da Internet disponível em www.mauriciomarizleiloes.com.br nos seguintes dias e horários:

1º Leilão: 10/06/2025, com encerramento às 13h00min; os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro até o dia e horário do encerramento, pelo valor mínimo igual ou superior ao valor de avaliação. Não sendo ofertados lances em primeiro leilão, será aberto para lances o segundo leilão;

2º Leilão: imediatamente após o primeiro leilão, em caso negativo, terá início o recebimento de lances eletrônicos para o segundo leilão, encerrando-se em **11/06/2025 às 13h00min**, a quem mais der independente da avaliação, não sendo aceito lance que ofereça preço inferior a 50% do valor de avaliação, (art. 891 e parágrafo único do CPC);

4. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário para o arrematante, a venda se dará livre de débitos e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN; sub-rogando-se o credor fiduciário, após o pagamento das *propter rem*, no eventual resíduo da venda; eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil. O arrematante EM HIPÓTESE ALGUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas do executado ou do imóvel salvo as posteriores à arrematação ou imissão.

5. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO (Resolução nº 236/216, art. 12 e segs., CNJ): Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o seu cadastro prévio no site do leiloeiro com pelo menos 24 horas de antecedência do encerramento do primeiro leilão. Após a aprovação do cadastro, o interessado deverá entrar com login e senha na área de usuário do site do leiloeiro e cadastrar sua senha definitiva, estando habilitado para participar dos leilões. A habilitação implicará na aceitação das condições estipuladas desse edital. O leiloeiro pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro, sendo certo que o licitante deverá estar logado e efetuar seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese;

6. LANCE VENCEDOR: Será considerado arrematante aquele que der o maior lance independentemente da avaliação, resguardado o lance que ofereça preço vil (item 2, supra); caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas neste edital, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor excluído o lance dado pelo lançador desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance vencedor, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital; em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC;

6.1. Na hipótese de desistência sem justificativa ou não implemento do preço no caso de lance direto, sem prejuízo da perda da caução tratada no item 8 (infra), o arrematante arcará com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente) e restará proibido de participar de outras praças. Caso não ocorra sequer o valor dos 30% iniciais, poderá ser dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente);

6.2. Verificada a hipótese de dolo, o valor a ser pago pelo lançador que se sagrar vencedor após declarada a insubsistência será o maior ofertado até o início da insuflamento artificial do preço, caracterizado pela ausência de lances de outros licitantes e a disputa unicamente com o lançador desclassificado;

6.3. Em qualquer caso no qual houver indícios de participação fraudulenta, simulada ou combinada com o executado, patrono, ou terceiro, com o nítido propósito de prejudicar o ato judicial, haverá a extração de peças para investigação do crime a que trata o artigo 359, do Código Penal, para o Ministério Público;

6.4. No caso de o exequente pretender lançar, se for o único credor, não está obrigado a exibir o preço, observada a regra do artigo 892, § 1º, do NCPC. Contudo, não sendo, deverá pelo menos depositar os valores integrais dos demais créditos;

6.5. A suscitação sem fundamento de vícios inexistentes após o leilão por quem quer que seja determinará a aplicação da sanção prevista no artigo 903, § 6º, do NCPC: *“Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem”*;

7. AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil;

8. PAGAMENTO: A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, através de depósito judicial ou por meio eletrônico, na forma do art. 892 do Código de Processo Civil, sendo aceito o pagamento inicial de 30% do valor do lançado em até 24h, a título de caução, e o saldo restante de 70% em até 15 dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clique na guia: “SERVIÇOS” > “DEPJUD”) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo;

8.1. PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos do processo judicial, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do Código de Processo Civil. Destacado, também, que a apresentação

destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, do Código de Processo Civil);

9. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não inclusa no valor do arremate), incidente também na hipótese de aquisição parcelada na forma do art. 895 do CPC, e deverá ser paga no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, conforme o caso, na conta do Leiloeiro Oficial que será fornecida na ocasião da arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32); Caso após o início dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação da alienação em leilão, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas, conforme decisão do Juízo;

10. **DESPESAS:** O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas será reembolsado ao leiloeiro, após a prestação de contas aprovadas pelo Juízo do processo; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente em prol do leiloeiro (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32);

11. **IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação, e a conseqüente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo e somente será expedida depois de efetuado o depósito judicial do valor da arrematação, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais para a expedição do mandado, conforme art. 901, §1º do CPC. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes;

12. **RESSALVA:** O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. As medidas, confrontações e qualidade do imóvel constante do presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e do laudo de avaliação anexados ao processo. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo "*ad corpus*", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado;

13. **INTIMAÇÃO:** Ficam pelo presente edital intimados do leilão o devedor, seu cônjuge, se casado for, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores e demais interessados, nos termos do art. 274, parágrafo único, art. 887, § 2º, § 3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal;

14. **DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser sanadas pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial onde estiver tramitando a ação ou através do leiloeiro, pelo telefone (21) 3795-2161 e e-mail: contato@mauriciomarizleiloes.com.br;

E para que para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.mauriciomarizleiloes.com.br de acordo com o Art. 887, §§ 1º e 2º do CPC. Outro na integra está afixado no local de costume e nos autos acima. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e nove dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco. Eu, Luciane Saintive Barbosa, Responsável pelo Expediente, matrícula nº 01/17434, o fiz digitar, subscrevo e assino, por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito Mario Cunha Olinto Filho.