

**JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA.**

**EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO (art. 10, parágrafo único, Resolução 236, CNJ) e INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta por **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO SPECIAL BEACH BALI** em face de **SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S/A, atual COMPANHIA LHI IMOBILIÁRIA**, (Processo nº0038212-55.2014.8.19.0209) passado na forma abaixo:

O Doutor **MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele tiverem conhecimento e a quem interessar possa especialmente ao executado **SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S/A, atual COMPANHIA LHI IMOBILIÁRIA** (CNPJ 40.404.105/0001-20), eventuais locatários, ocupantes e demais interessados, na forma do Art. 886 e incisos do NCPC, de que no dia **23/08/2021, às 14:00 horas**, através do site de leilões online: [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br) do Leiloeiro Público MAURICIO MARIZ, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/08/2021**, no mesmo horário e portal de leilões, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50%(cinquenta por cento) da avaliação, conforme prevê o Art. 891,§ único do CPC, o bem imóvel penhorado à fls.181, descrito e avaliado à fls. 284. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Situado na Rua Marlo da Costa e Souza, 135/02/2304 Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, a matrícula de nº 250.223 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº 2967816.6 (IPTU). **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Construção moderna, de ocupação residencial, com estrutura de concreto e alvenaria, vidros, localizado no vigésimo terceiro pavimento, o edifício possui 4 elevadores, 2 sociais e 2 de serviço. O prédio possui 02 piscinas, salão de festa, 01 brinquedoteca, sala de ginástica, quadra poliesportiva, balsa para praia, churrasqueira, sauna. No entorno do imóvel há transporte público urbano (BRT, ônibus, táxis, vans). **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, AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO E A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, tendo sido homologado o valor do bem pelo Juízo à fls.341. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis** sob a **matrícula nº 250.223**. Constam na Certidão do 9º RGI como atos importantes e ainda válidos, os seguintes: O imóvel está registrado em nome do executado; **R-5 – PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel por determinação do Juízo da 48ª Vara Cível do RJ, processo nº 01509760720068190001, movido por Luiz Fernando Segadas Vianna em face de São Fernando Patrimonial S/A; **AV-6 INDISPONIBILIDADE; AV-7 INDISPONIBILIDADE; AV-8 CANCELAMENTO** de AV-6; **AV-9 CANCELAMENTO** de AV-7; **Na Prefeitura tem inscrição imobiliária nº2.967.816-6** constando débitos referentes aos exercícios de 2011 a 2021 no valor de **R\$ 58.846,65** mais acréscimos legais conforme **CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL nº 00-2.299.912/2021-4. FUNESBOM:** Certidão **Positiva de Débito** nº 02347268-W2/2021 referente aos anos de 2017, 2019 e 2020 no valor de **R\$ 480,88** mais acréscimos legais (CBMERJ Nº 2605717-4). **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 351.738,33** conforme planilha de Fls.177/178 em 12/06/2019. As certidões aludidas no Art. 267, inciso XXIII, da CNCGJ/TJRJ, encontram-se anexadas aos autos à disposição dos interessados, constando anotações contra o executado. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do NCPC até momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (art. 902 e 903 do NCPC) ou se admitirá remição parcial para sustar leilão. Ficam cientes os interessados de que a venda se

dará **LIVRE e DESEMBARAÇADA**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do § 1º, do artigo 908 do NCPC. 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. O arrematante deverá apresentar em 15 dias eventuais diferenças de valores relativas às dívidas acima mencionadas para a devida liberação visando o pagamento. Não apresentadas, o valor sub-rogado será o que consta no presente edital. **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial MAURICIO MARIZ, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº210, através do portal eletrônico - site – [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br). 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 do Leiloeiro ([www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro) ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (artºs. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ). 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. Os lanços online 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 lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. Todos os lances efetuados não são passíveis de arrependimento. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Decorrido o prazo de 72 horas após a arrematação sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. **ARREMATÇÃO** – Ficam também cientes que no ato da arrematação o pagamento do preço será realizado, preferencialmente, à vista ou alternativamente, à prazo, de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% do valor ofertado, consoante art. 892, CPC, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), que deverá ser pago no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil, com a complementação dos 70% restantes no prazo de 15 (quinze) dias tudo em conformidade com os artigos 884, § único e 892 do NCPC; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido, comissão do leiloeiro de 5% sobre o lanço a ser paga diretamente ao leiloeiro depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, nos termos do Art. 895 do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC. Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração. O valor das despesas comprovadamente realizadas para o leilão será deduzido do produto da arrematação e reembolsado ao Leiloeiro; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente. Correrão por conta do arrematante as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado. Ficam

Edital Publicado no Site [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br) em 12/08/2021

as partes intimadas das PRAÇAS por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos neste processo na forma do artº889, §único e seus incisos do NCPC. Caso o devedor, o co-proprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprimindo assim, a exigência contida no art. 889 do NCPC. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente Edital que será publicado no sítio do leiloeiro público: [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br), de acordo com o Art. 887 § 2º do CPC. Outro na íntegra está afixado no local de costume e nos autos acima. Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2021. 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.