

TASSIANA MENEZES

41ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO DE JANEIRO/RJ

A **Dra. Camilla Prado**, MMª. Juíza de Direito da 41ª Vara Cível da Comarca de Rio de Janeiro/RJ, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Leiloeira **TASSIANA MENEZES**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0436309-93.2013.8.19.0001 - Cobrança de Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAKE VIEW, CNPJ: 01.541.620/0001-09, na pessoa de seu representante legal

EXECUTADO: LUIS EDUARDO COSTA PEREIRA DE OLIVEIRA, CPF: 883.825.597-00

INTERESSADOS:

- **Prefeitura do Rio de Janeiro/RJ**
- **Ocupante do imóvel**
- **12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, processo nº 0228941-95.2005.8.19.0001 (nº antigo: 2005.120.062262-3)**

1º LEILÃO: Dia **09/06/2021**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 2.918.379,75**, correspondente ao valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia **30/06/2021**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.459.189,88**, correspondente a **50%** do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO 603 - DUPLEX, COM DEPENDÊNCIAS NA COBERTURA, DO EDIFÍCIO, JÁ CONSTRUÍDO (AV. 3) SITUADO NA RUA FREI LEANDRO Nº 32 e sua correspondente fração ideal de 3,60/100, com direito a uma vaga para estacionamento de automóvel, localizada indistintamente nos estacionamentos situados no subsolo e no pavimento térreo coberto ou descoberto,

TASSIANA MENEZES

para automóveis, presos ou não, do respectivo terreno, que mede: 22,55m de largura de frente, 42,20m de comprimento pelo lado esquerdo; o lado direito é formado por uma linha assim constituída: uma linha reta paralela ao outro lado que partindo do alinhamento da Rua Frei Leandro, tem de extensão 47,20m até o ponto onde vira para a direita, alargando o terreno pela extensão de 2,00m, onde abre para a esquerda na extensão de 5,40m até o limite dos fundos do terreno, com o qual forma um ângulo reto, sendo que as somas das medidas deste lado, tomada numa linha reta de frente aos fundos e de 52,60m, sendo os limites laterais perpendiculares a linha dos fundos do terreno, mede de largura 20,00, desde a frente, do lado direito até a extensão de 36,80m, onde alarga para 22,00m, medida essa que conversa pelos 5,40m e que é a largura do terreno na linha dos fundos; confronta o terreno à direita com o prédio nº 38, de João de Moraes Filho, da Rua Frei Leandro, à esquerda com uma faixa de terreno pertencente a Junqueira & Cia. Ltda, ou sucessores, faixa essa que o separa do terreno do prédio nº 26, de Patrício de Campos Ponce de Leon, da Rua Frei Leandro, e aos fundos com propriedade de Junqueira & Cia. Ltda, ou sucessores, com frente para a Rua Maria Angelica. DIREITOS ASSEGURADOS: Fica assegurado aos proprietários dos apartamentos do último pavimento, perpetuamente, o direito ao uso da laje superior das dependências na cobertura dos citados apartamentos, e nas respectivas projeções, podendo o respectivo proprietário executar, nas áreas disponíveis da referida laje, por sua conta, risco e inteira responsabilidade, obras de ampliação e aproveitamento, desde que não afetem a solidez e segurança do prédio, nem seus aspectos arquitetônicos, e, ainda, que não embarquem o livre acesso às partes necessárias ao uso comum, competindo-lhes regularizá-las junto às autoridades competentes. As obras em questão poderão ser executadas independentemente do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a presente convenção, ou posteriores modificações restringir, embarçar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados. O aproveitamento e a utilização exclusiva ora assegurados limitar-se-ão às áreas disponíveis na aludida laje superior, excetuadas aquelas já ocupadas com dependências e equipamentos de uso comum e as que futuramente, venham a tornar-se indispensáveis ao uso coletivo, desde que exigido pelas autoridades. As benfeitorias porventura realizadas na

TASSIANA MENEZES

referida laje deverão limitar-se a um único pavimento, respeitada a arquitetura da fachada e a área fronteira do edifício, que só poderá ser utilizada como área livre. As benfeitorias mencionadas no item anterior se constituirão em dependência interna das respectivas unidades situadas no 6º pavimento, insuscetíveis de desmembramento ou utilização autônoma, nem tampouco, passíveis de cessão ou transferência de direitos a terceiros, mesmo parcial ou temporariamente, já que tais benfeitorias ficarão, indissolúvelmente, ligadas aos apartamentos 601 à 606. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 247/248):** Constituído de sala, dois quartos no primeiro andar, suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço. No segundo andar há uma sala, banheiro, um quarto, área externa, piscina, sauna, vista para o Cristo Redentor e pequena vista para a Lagoa Rodrigo de Freitas. Bom estado de conservação. O condomínio possui playground, com piscina e sauna, salão de festas com cozinha completa. **Matrícula: 81.593 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 190 dos autos, bem como no **R. 8** da matrícula. Consta, no **R. 7, PENHORA** derivada dos autos nº 0228941-95.2005.8.19.0001 (2005.120.062262-3), da 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 2.050.577-2; em pesquisa realizada em 06/04/2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 102.753,82. **DEPÓSITÁRIO:** o executado. **Avaliação:** R\$ 2.800.000,00, em setembro de 2020. **Débito da ação: R\$ 125.695,22**, em agosto de 2017, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

TASSIANA MENEZES

interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.tassianamenezes.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pela Leiloeira Oficial, **Sra. Tassiana Menezes de Melo**, matriculada na JUCERJA nº 216, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - DA DURAÇÃO DO LEILÃO: Os leilões terão duração de 20 minutos após os horários estabelecidos nos tópicos acima. Caso haja lance no certame, o sistema, de forma automática, prorrogará por mais 03 minutos para que haja a possibilidade da disputa.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para a Leiloeira, no e-mail contato@tassianamenezes.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão da Leiloeira será de 3% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Se houver desistência da arrematação, a comissão será devida à Leiloeira, cujo pagamento será feito pelo desistente. De acordo com a r. decisão de fls. 259, a Leiloeira só terá direito ao reembolso de suas despesas no caso de acordo, remição, cumprimento da obrigação, a ser pago pelas partes, remido, ou aquele que deu causa, respectivamente.

TASSIANA MENEZES

V - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.tassianamenezes.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Rio de Janeiro, 6 de abril de 2021.

Dra. Camilla Prado

Juíza de Direito