

11ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

A **Dra. Lindalva Soares Silva**, MMª. Juíza de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital/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: 0184971-54.2019.8.19.0001 - Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTE: JOÃO LUCAS EVANGELISTA DE OLIVEIRA FILHO, CPF: 042.945.656-59.

EXECUTADO: CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 11.962.910/0001-71, na pessoa de seu representante legal.

INTERESSADOS:

- **Ocupante do imóvel;**
- **Prefeitura do Rio de Janeiro;**
- **Banco do Brasil S.A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**);
- **Condomínio localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 32**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal.

1º LEILÃO: Dia **20/06/2022**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 331.268,72**, correspondente ao valor da avaliação atualizado para maio/2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia **11/07/2022**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 165.634,36**, correspondente a **50%** do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: SALA 606 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA SÃO FRANCISCO XAVIER Nº 32, com a fração ideal de 92,707/10.000 do terreno, com direito a 01 (uma) vaga de uso indistinto e não demarcado de 2,50m x 5,00m ou 2,5m x 6,00m ou 3,00m x 6,00m, na freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno (Lote

TASSIANA MENEZES

01 do P.A. 48638): 15,12m de frente par a Rua São Francisco Xavier; 15,04m de fundo; 71,33m à direita em 05 (cinco) segmentos de: 56,06m, mais 3,71m, mais 2,97m, mais 3,09m, mais 5,50m; 60,22m à esquerda; confrontando pelo lado esquerdo com o nº 30 da Rua São Francisco Xavier, pela lado direito com o nº 38 da Rua São Francisco Xavier e nº 20 da Rua Doutor Satamini, casas I e II e pelos fundos com os nºs 39 e 33 da Avenida Melo Matos. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 341):** O Edifício é um centro empresarial, com doze pavimentos, dez salas por andar, elevadores, portaria com catracas eletrônicas, construção do ano de 2018. Possui miniauditório, duas salas de reuniões e coffee. A sala possui área edificada de 30m², conforme disposto no carnê de IPTU de 2020 e uma vaga de garagem, conforme descrito no RGI. Próxima ao comércio e condução farta, inclusive metrô. **Matrícula: 135.963 do 11º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 261 dos autos, bem como na **R.8** da matrícula. Consta, na **AV.1**, MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, com a previsão de direitos especiais aos proprietários de um conjunto de pelo menos duas salas situadas num mesmo pavimento, aos proprietários da Loja A e aos proprietários das Salas 701 à 710. Consta, nas **AVs. 2, 5, 6, 7, HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S.A. Consta, na Fl. 441, que o VMD base da unidade 606 é R\$ 85.556,91, válido até 03/09/2021. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 3360117-0; em pesquisa realizada em 09/05/2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 11.210,75. **Débitos Condominiais:** a apurar. **DEPÓSITÁRIO:** Concal Xix Empreendimentos Imobiliários Ltda. **Avaliação:** R\$ 300.000,00, em janeiro de 2021.

Débito da ação: R\$ 94.137,24, em dezembro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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

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

TASSIANA MENEZES

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 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 5% 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. Se houver acordo após a juntada do edital, é devida a comissão de 2,5% à Leiloeira sobre o valor acordado, a cargo das

partes, a título de compensação pelos trabalhos realizados. Caso haja remissão ou cumprimento da obrigação, o devedor que remiu ou cumpriu a obrigação arcará com a comissão de 2,5% devida à Leiloeira sobre o valor remido ou pago.

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 21.981/1932 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, 09 de maio de 2022.

Dra. Lindalva Soares Silva

Juíza de Direito