



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

Cartório da 8ª Vara Cível

E-mail: cap08vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2588-2370

JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONRADO NIEMEYER** que move em face de **NOVO HOTEL LTDA (processo nº 0190650-06.2017.8.19.0001)** na forma abaixo:

O DR. PAULO ROBERTO CORREA – Juiz de Direito Titular na 8ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **NOVO HOTEL LTDA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **05/08/2024 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 08/08/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, § único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **(LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA): IMÓVEL: ESTRADA DO JOÁ Nº 88 – APT: 1503 – BAIRRO: SÃO CONRADO – RIO DE JANEIRO – RJ. COM DIREITO A 3 VAGAS DE GARAGEM.** Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº23105 e pela Inscrição Municipal de nº 1.335961-7 (IPTU). **APARTAMENTO:** Inicialmente, cumpre esclarecer que, esta Oficial de Justiça, no momento da Avaliação do Imóvel, teve seu acesso liberado pelo síndico, que se identificou como Fernando Olinto. Em relação à região, trata-se de local onde há a presença de rede de água e esgoto, asfalto, transporte coletivo, assim como os serviços de energia elétrica e telefônica. Em relação ao imóvel, insta evidenciar que o mesmo está fechado há, aproximadamente, 6 anos, estando o mesmo em péssimo estado de conservação, com inúmeras infiltrações aparentes, assim como rede elétrica exposta. Cabe ressaltar, que o imóvel foi totalmente descaracterizado de sua planta original, somente possuindo um banheiro social, tendo sido retirado paredes, revestimentos e tetos de gesso. Todas as esquadrias de janelas e varandas estão deterioradas, sendo necessária a substituição completa. O imóvel é composto de: cozinha, quarto de empregada, sala, com vista para a Estrada das Canoas, banheiro social, 2 quartos, tendo o mesmo área oficialmente edificada de 146m²; **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de abril/24 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências, havendo a necessidade de depreciação no referido valor, tendo em vista as péssimas condições do imóvel evidenciadas por esta Oficial no momento do cumprimento da diligência. **Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 2º Registro com as seguintes ônus: **AV- 15 – COMPRA E VENDA: ADQUIRENTE:** NOVO HOTEL LTDA, já qualificado. **AV-16 – INDISPONIBILIDADE:** Processo nº 0017554-63.2016.4.02.5118 – 1ª Vara Federal de Duque de Caxias – RJ. **AV-17 – INDISPONIBILIDADE:** processo nº: 0093338-80.2015.4.02.5118 – 1ª Vara Federal de Duque de Caxias - RJ. **R-18: PENHORA:** (CONDOMÍNIO) Processo nº 0190650-06.2017.8.19.0001 – 8ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ. **R-19 – PENHORA:** (CONDOMÍNIO) Processo nº 0036194-93.2020.8.19.0001. – 5ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ. **R-20 – PENHORA:** (IPTU) Processo nº 0239895-78.2020.8.19.0001 – 12ª Vara de

Fazenda Pública – RJ. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1335961-7)**. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e o Formulário de Pagamento à vista, expedido pela Procuradoria do Município do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 62.867,59 (sessenta e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e cinqüenta e nove centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 551540-8)**: Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 1.020,72 (um mil e vinte reais e setenta e dois centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO)**: Faço constar que foram distribuídas 2 ações de cobrança de cota condominial: I) processo: 0190650-06.2017.8.19.0001 – presente ação, sendo executado as cotas de abril de 2017 a agosto de 2018 no valor atualizado de R\$ 72.037,87 (setenta e dois mil e trinta e sete reais e oitenta e sete centavos); II) processo: 0036194-93.2020.8.19.0001 - 5ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, sendo executado as cotas de setembro de 2018 até a presente data no valor de R\$ 298.474,26 (duzentos e noventa e oito mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e seis centavos), perfazendo o montante das dívidas de condomínio o valor de R\$ 370.512,13 (trezentos e setenta mil, quinhentos e doze reais e treze centavos) mais os acréscimos legais. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado de débitos. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO**: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. 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), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por lance. **CONDIÇÕES DE VENDA**: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado 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 (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCP)**. O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCP)**: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado. (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO**: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não esta incluída no valor do lance. **DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS**: As dúvidas

ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/ (21)99846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 16 (dezesseis) dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo Responsável do Expediente – Rui Lavoura Rocha (Mat. 01-22329) e pelo MMº Dr. Paulo Roberto Correa - Juiz de Direito.