

## JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL

### DA BARRA DA TIJUCA - RJ

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de execução (débitos condominiais) nº 0016506-74.2018.8.19.0209, proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIER em face de ALEXANDRE SZYFMAN e NATALIE WAISSMANN SZYFMAN, na forma abaixo:

O Doutor 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 a ALEXANDRE SZYFMAN e NATALIE WAISSMANN SZYFMAN, e, FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, eventuais ocupantes, locatários e demais interessados, que levará a LEILÃO ELETRÔNICO, o bem imóvel adiante descrito, pelo Leiloeiro Oficial MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO, mat. 206 JUCERJA, devidamente credenciado no TJRJ, tel: (21) 3195-6005, site [www.mauromarcello.leil.br](http://www.mauromarcello.leil.br), nas condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Direito e ação sobre o imóvel residencial localizado na Estrada da Barra da Tijuca, nº. 231, bloco 1, aptº. 108, Barra da Tijuca, nesta cidade, com inscrição predial 3.179.920-8, Matrícula no RGI nº. 332.212, com 106 m² de área edificada, e direito a uma vaga de garagem, (COM A ARREMATACÃO SERÁ TRANSFERIDA A PROPRIEDADE PLENA AO ARREMATANTE);

1.1. ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS: De acordo com a certidão de ônus reais a propriedade do imóvel penhorado foi consolidada em favor do credor fiduciário, FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (AV16), consta ainda, suspensão dos efeitos do foro da União Federal (AV4), compra e venda aos executados (R9), alienação fiduciária (R10), penhora decorrente da presente ação (R17), leilão público (AV18) e quitação da dívida objeto da referida alienação fiduciária (AV19);

1.2. DÉBITOS (TRIBUTÁRIOS E *PROPTER REM*): Conforme consta da certidão de situação fiscal da Prefeitura do Rio de Janeiro o imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$7.171,60 mais acréscimos legais; consta, ainda, vencido e não inscrito em dívida ativa, o IPTU referente ao exercício de 2021, no valor de R\$2.714,40, mais acréscimos legais; não constam débitos de Taxa de Incêndio; DÉBITO EXEQUENDO: R\$19.643,09, informado pelo credor às fls.196 e atualizado até outubro de 2019;

1.3. ANOTAÇÕES DOS REGISTROS DE DISTRIBUIÇÃO: Consta contra o imóvel, inscrição municipal nº 3.179.920-8, na certidão do 9º Ofício do Registro de Distribuição da Capital:

Vara: **12a Vara da Fazenda Pública\*\*\*\*\***  
Processo: **0237863-03.2020.8.19.0001** - Data da Distribuição: 09/11/2020  
- Data Personagem: 12/11/2020\*\*\*\*\*  
Classe / Assunto: EXECUCAO FISCAL/COBRANCA DE TRIBUTOS / DIVIDA ATIVA\*\*  
CDA:01057225201700 - Nat:01 - Cert:057225 - Ex:2016\*\*\*\*\*  
CDA:01187612201800 - Nat:01 - Cert:187612 - Ex:2017\*\*\*\*\*  
Réu Principal: SPE P E IMOBILIARIOS LTDA\*\*\*\*\*  
Autor Principal: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO\*\*\*\*\*

## JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL

### DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Contra o nome dos executados constam a distribuição de outras ações, conforme se verifica das certidões obrigatórias ora anexadas ao processo, que se integram a este edital independentemente da sua transcrição;

As certidões acima referidas e exigidas no art. 267, XXIII, da CNECJ/TJRJ, encontram-se anexadas aos autos à disposição dos interessados.

2. AVALIAÇÃO: R\$ 1.140.000,00 (um milhão, cento e quarenta mil Reais), conforme laudo de fls. 278;

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

4. DATAS DO LEILÃO: **1º Leilão:** o leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site do leiloeiro para o envio de lances eletrônicos, encerrando-se em **11/05/2021 às 14 horas, pelo valor mínimo igual ou superior ao valor de avaliação** de R\$ 1.140.000,00 (um milhão, cento e quarenta mil Reais); **2º Leilão:** imediatamente após o primeiro leilão, em caso negativo, terá início o recebimento de lances eletrônicos para o segundo leilão, encerrando-se em **13/05/2021 às 14 horas, a quem mais der independente da avaliação, não sendo aceito lance que ofereça preço inferior a 50% do valor da avaliação** (art. 891 e parágrafo único do CPC);

5. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário a venda se dará livre e desembaraçada (COM A ARREMATACÃO SERÁ TRANSFERIDA A PROPRIEDADE PLENA AO ARREMATANTE), 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;

6. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o seu **cadastro** no site do leiloeiro [www.mauromarcello.leil.br](http://www.mauromarcello.leil.br) e, posteriormente a aprovação, solicite sua **habilitação para o lote** que deseja lançar. 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. 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;

7. LANCE VENCEDOR: Será considerado arrematante aquele que der o maior lance independentemente da avaliação, resguardado o lance que ofereça preço vil (item 3, 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), 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;

## JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL

### DA BARRA DA TIJUCA - RJ

8. AUTO DE ARRAMATAÇÃO: 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;

9. PAGAMENTO: A arrematação será feita preferencialmente 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. Outrossim, será aceito o pagamento imediato de 30% (trinta por cento) do valor lançado e a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. Após o encerramento do leilão eletrônico, 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. Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, 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);

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no ato do leilão, 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 3% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas;

11. DESPESAS: O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas, após a prestação de contas aprovadas pelo juízo, será deduzido do arremate e reembolsado ao leiloeiro; 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);

12. IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação, e a consequente 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 e das custas judiciais para a expedição do mandado, conforme art. 901, §1º do CPC. Correrão por conta do arrematante as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado;

13. RESSALVA: 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;

14. INTIMAÇÃO: Ficam pelo presente edital intimados do leilão o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora

## JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL

### DA BARRA DA TIJUCA - RJ

anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores e demais interessados, na forma do art. 889 do Código de Processo Civil;

15. **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) 3195-6005 e email: contato@mauromarcello.lel.br;

E para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores e afixado no local de costume, conforme as disposições legais, observada a Resolução nº 236 do CNJ. Rio de Janeiro, 23 de março de 2021. Eu, Luciane Saintive Barbosa, Chefe de Serventia, matrícula nº 01/17434, o fiz digitar e o assino. DR. MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO, Juiz de Direito.