



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

38ª VARA CÍVEL - FORO DA CAPITAL - RIO DE JANEIRO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ESPÓLIO DE NELHO BENITES** neste ato representado por seu curador especial **LÍBERO ATHENIENSE TEIXEIRA JÚNIOR (CPF/MF Nº 010.055.877-10)**; bem como a terceira interessada: **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (CNPJ/MF nº 31.443.526/0001-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Milena Angélica Drumond Moraes Diz, da 38ª Vara Cível - Foro da Capital - Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais em fase de Execução de Título Judicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIZ E BARROS (CNPJ/MF Nº 39.935.705/0001-36)**, em face do **ESPÓLIO DE NELHO BENITES (CPF/MF Nº 105.594.007-30)**, nos autos do **Processo nº 0181296-49.2020.8.19.0001**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos das Normas da Corregedoria Geral de Justiça/RJ que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Mariz e Barros, nº 144, Praça da Bandeira, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20270-006 - **Descrição do Imóvel:** Sala nº 516 do Condomínio do Edifício Mariz e Barros, com 23m² de área construída, anteriormente descrito como: sala nº 516, na Rua Mariz e Barros, nº 144, com a fração de 5/100 do terreno na Freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno, 16,50 m² de frente pelo futuro alinhamento par da rua Mariz e Barros 44,50m² do lado direito, 15,35m² nos fundos e 44,90m² do lado esquerdo em 4 segmentos 10,00m mais 6,00m mais 12,00m mais 16,90m, sendo os 3 primeiros retilíneos, e o ultimo em curva de concordância confrontando a direita com o prédio nº 156 da rua Mariz e Barros e parte com o prédio nº 16 da rua Paraíba, nos fundos com o prédio 18, da rua Paraíba do lado esquerdo com o prédio nº 126, da rua Mariz e Barros e com o alinhamento projetado impar da rua projetada conforme PA 6746.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				1253574-6	
Matrícula Imobiliária nº				53.543	11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro/RJ.
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	07/10/2022	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 0181296-49.2020.8.19.0001	Condomínio Edifício Mariz e Barros.

OBS: O Condomínio Edifício Mariz e Barros conta com 2 (dois) elevadores e portaria 24 horas (Fls. 371).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 138.000,00 (Fev/2023 – Fls. 371 - Homologação às fls. 393/394). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/RJ.

Débitos Tributários: R\$ 1.650,68 (Mar/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 64.191,73 de Débitos Condominiais e R\$ 12.838,34 de Honorários Advocatícios (Mar/2023 – Fls. 397/399).



02 - A 1ª praça terá início em **19 de maio de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 22 de maio de 2023, às 15 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 22 de maio de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 13 junho de 2023, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob nº 281, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - 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, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <http://www4.tjrj.jus.br/grerjweb4/index.do>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido ao leiloeiro: no caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de fls. 393/394, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM. Juízo (artigo 881 do CPC).

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 9º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20030-021, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Rio de Janeiro, 05 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ
JUÍZA DE DIREITO