



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

E-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2332

JUÍZO DE DIREITO DA 31ª 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 ABRAM LUSTAM** que move em face de **JOÃO NASCIMENTO OUTÃO (processo nº 0072306-32.2018.8.19.0001)** na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito Titular na 31ª 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: **JOÃO NASCIMENTO OUTÃO e sua cônjuge CHRISTINA CAMPOS OUTÃO, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPCL**, que no dia **04/06/2024 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 06/06/2024**, 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 INDIRETA): RUA TEIXEIRA DE MELO Nº 26 – APARTAMENTO: 301 – IPANEMA – RIO DE JANEIRO – RJ. COM DUAS VAGAS DE GARAGEM**, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, através da Matrícula nº 12.207 e na inscrição municipal de nº 1.298.510-7, conforme as respectivas fotocópias que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Trata-se de bem de utilização residencial, com **150 m² de área oficialmente edificada**, idade 1980, não tendo sido possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação, devido à modalidade de avaliação utilizada. **PRÉDIO:** Fachada com esquadrias de alumínio, vidro fumê e detalhes em mármore ; portaria com interfone e sistema de monitoramento por câmeras de segurança; dois elevadores; e playground. **DA REGIÃO:** Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, banhado pela praia do Ipanema, que conta com melhoramentos públicos, distribuição de energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O Bairro conta também com transportes públicos, inclusive metrô, e comércio em geral. **Avalio indiretamente o imóvel acima em R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil Reais), sendo atualizado até a presente data em UFIR'S no valor de R\$ 3.548.664,30 (três milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 5º RGI sob a matrícula nº 12.207 como segue: Apartamento nº 301 da Rua Teixeira de Melo nº 26, com duas vagas de garagem, com 1/5 do terreno que mede em sua totalidade 12,50m de frente e fundos por 20,00m em ambos os lados. **R-8 – COMPRA E VENDA:** Raimunda Coelho Botelho, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a JOÃO MARCIO NASCIMENTO OUTÃO, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Christina Campos Outão, residentes nesta cidade. R-9 – PENHORA:

(oriunda da presente ação de cobrança condominial) **R- 10 – PENHORA:** Nos termos do ofício nº 1054/2022 da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para a garantia da dívida no valor de R\$ 55.775,59 (cinquenta e cinco mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), face a ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra JOÃO MAURÍCIO NASCIMENTO OUTÃO. **AV-11: INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da consulta a Central Nacional de Indisponibilidade, conforme processo nº 0101634-62.2016.5.01.0063 da 63ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro. **AV-12 – INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da consulta a Central Nacional de Indisponibilidade, conforme processo nº 0011841-08.2015.5.01.0068 da 68ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1298510-7)** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 248.589,43 (duzentos e quarenta e oito mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:532471-0):** 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\$ 986,81 (novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e um centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** A planilha atualizada pela administradora em dezembro de 2023 informa que o crédito da presente ação perfaz o montante de R\$ 375.078,43 (trezentos e setenta e cinco mil, setenta e oito reais e quarenta e três centavos). OBS: A referida planilha será atualizada pelo condomínio e anexada nos autos. 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. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital 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 NCPC).** 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 NCPC):** 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, Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição, acordo ou qualquer ato por conta do devedor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, sem prejuízo da reposição das despesas. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e sua cônjuge intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 11 (onze) dias do mês de abril 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, pela Responsável do Expediente – Alessandra Lemos Mascarello. (Mat. 01-31370) e pelo MMº Dr. Luiz Claudio Silva Jardim Marinho- Juiz de Direito.