

AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MACAÉ/ RJ.

Hasta pública designada para 18/11/2022, às 11h (1ª Praça) e 25/11/2022, às 11h (2ª Praça) | Bem imóvel localizado na Estrada Heroína Lima Vieira Azevedo, 133 – Glória – Macaé/RJ | Avaliado em R\$400.000,00 | Comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor do bem, não estando incluída no valor do lance | Venda livre de débitos, de acordo com o Art. 908 § 1º do CPC.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ON LINE e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais/Condomínio de Edifício, proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAQUEIRAS, representado pelo síndico GUSTAVO GRILO OLIVEIRA, em face de PAULO CEZAR MOUTA DRUMONND e ÂNGELA MARIA CARVALHO DE MORAES DRUMONND, extraído do processo nº: 0011701-78.2014.8.19.0028, devendo ser publicado ao menos uma vez em jornal de ampla circulação local, conforme o art. 887, pár. 3º, CPC. Na forma abaixo:

O Exmo. Sr. Dr. Josue de Matos Ferreira, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Macaé – RJ, FAZ SABER aos que presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, especialmente os Executados PAULO CEZAR MOUTA DRUMONND e ÂNGELA MARIA CARVALHO DE MORAES DRUMONND, intimados nos termos deste Edital, de que o Pregão será realizado de forma online através do site www.rogeriomenezes.com.br, no dia 18/11/2022, às 11h, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 25/11/2022, às 11h, a quem mais der acima de 60% da avaliação conforme os Arts. 886,V c/c 891, ambos do CPC, que será realizado pelo **Leiloeiro Público ROGÉRIO MENEZES NUNES**. Do imóvel com termo de penhora às fls. 554, descrito e avaliado às fls. 714 e com a avaliação devidamente homologada às fls. 745.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL:

Trata-se de 1 (um) imóvel situado na Estrada Heroína Lima Vieira Azevedo nº 133, apartamento 101 (e 102), bloco 9, Glória – Macaé/RJ. A unidade imobiliária em questão possui a seguinte formação: 01 (uma) sala composta por 3 (três) ambientes e 2 (duas) sacadas; 02 (dois) quartos; 03 (três) suítes; 1 (um) banheiro social; 1 (uma) cozinha com área de serviço e despensa.

DO PRÉDIO/APARTAMENTO:

O prédio possui data de construção de aproximadamente trinta anos e o apartamento possui área oficialmente edificada de 153,36 metros quadrados, conforme extraído do registro de IPTU de nº: 01.6.092.0030.0014.

DA REGIÃO:

Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e comércio próximo. Trata-se de um dos condomínios residenciais mais antigos de Macaé, construído em área nobre e privilegiada quanto à localização neste Município.

DO LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

I – HISTÓRICO:

Aos vinte do mês de julho de dois mil e vinte e um, em cumprimento ao Mandado neste processo, a Oficial de Justiça Marcia Nunes Toledo, inscrita sob o registro de nº: 01/32620, compareceu no imóvel para realizar o devido auto de avaliação.

II – DO EXAME:

Foi realizada a avaliação do imóvel de propriedade dos réus **PAULO CEZAR MOUTA DRUMONND** e **ANGELA MARIA CARVALHO DE MORAES DRUMONND**, já qualificados nos autos do processo supracitado, qual seja: **0011701-78.2014.8.19.0028**. Visando efetuar uma precificação mercadológica sobre o valor do imóvel. Na vistoria foi feita a medição do imóvel, verificado a idade do mesmo, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via pública, a vizinhança, comércio, condução, localização e afins.

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O apartamento de número 101 e 102, do condomínio Residencial Jaqueiras – Macaé – RJ, está devidamente dimensionado e registrado na Prefeitura Municipal de Macaé, sob o nº 01.6.092.0030.0014. Possui uma área edificada de 153,36m², composta por ampla sala contendo três ambientes e duas sacadas; cinco quartos, sendo três suítes; um banheiro social; cozinha com área de serviço e despensa.

Ressalta-se o fato do prédio ser tradicional e conhecido pela excelência de suas dependências condominiais. O imóvel em si pode ser considerado como excepcional, embora possua necessidade de pequenas reformas, fora construído em bom padrão de construção, com bom acabamento. O seu estado de conservação pode ser considerado como regular, sendo que não há registros de dano estrutural no apartamento.

IV – DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado numa área residencial, com comércio e condução. A rua é pavimentada, com iluminação pública e sistema de esgoto. O edifício tem ocupação exclusivamente residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, além de um piso de garagem. Revestido externamente, possui na entrada porta social; interfone, e câmeras internas de vigilância.

V – ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para determinar seu valor com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, etc.

Nesse sentido, Macaé está a 182 quilômetros do Rio de Janeiro, sendo um dos Municípios que mais se desenvolveu nos últimos 20 anos. Localizado entre duas importantes capitais de Estado, Rio de Janeiro e Vitória, conta com boas malhas rodoviárias e ferroviárias, um aeroporto e um porto, hoje operado pela Petrobras.

A Cidade tem como acessos principais a BR-101 e a Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106). Sua estrutura viária é dotada de rodovias, chamadas: linhas Verde, Amarela, Vermelha e Azul. As rodovias ligam um pólo a outro de Macaé, evitando congestionamentos, principalmente de veículos de carga pesada, no centro da cidade.

O imóvel avaliado está inserido no bairro chamado Glória. Conta com passeio público, boa iluminação pública através de lâmpadas de vapor de mercúrio e arborização. Localizado na rua atrás do novo hospital UNIMED; as ruas ao seu redor são muito valorizadas, pois ficam próximas à bancos, hospitais públicos e particulares, clínicas, laboratórios, farmácia, supermercado, padarias, lanchonetes, hortifruti, escola e demais pontos comerciais.

Com relação aos meios de transporte, constatamos a existência de diversas linhas de ônibus municipais e intermunicipais, ligando a região a outros pontos da cidade e municípios. A região é beneficiada por energia elétrica (luz e força), água, telefone e correios.

Apresenta vizinhança tranquila; ressalta-se que em tempos de chuva não encontra-se sujeito a alagamentos, e o perímetro urbano onde está situado não compõe área de risco no que tange à criminalidade ou ponto de comercialização de drogas.

VI – VALOR DE MERCADO:

As amostras encontradas nas pesquisas realizadas levaram à avaliação no valor de:

R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).

VII – DAS CONDIÇÕES GERAIS DE ALIENAÇÃO:

A venda será livre e desembaraçada de débitos condominiais, conforme determina o Art. 908 § 1º do CPC, os créditos que recaem sobre o bem sub-rogando-se sobre o respectivo preço, bem como de débitos de IPTU e taxa de incêndio se houver, de acordo com o Art. 130 do CTN. A arrematação será livre de ônus e gravames, conforme os artigos supracitados. A respeito do bem, constam débitos de IPTU, que ensejaram a presente execução, quais seja, inscrição (IPTU): 01.6.092.0030.0014, R\$24.503,54, em cada apto.

Nesse sentido, com relação as dívidas fiscais, o STJ já firmou posicionamento de que o arrematante não será responsável pelos tributos inadimplidos até a arrematação do imóvel. Na mesma linha de pensamento, diz o Doutrinador Daniel Amorim Assumpção Neves:

“(…) o adquirente, portanto, não é responsável pelos tributos inadimplidos até a arrematação do bem porque tais créditos relativos a impostos decorrentes da propriedade sub-rogam-se sobre o valor preço quando arrematados, alienados ou adjudicados (STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp 605.272/MG, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 09/12/2014, Dje 15/12/2014), ou seja, o crédito fiscal perquirido pelo fisco é abatido do pagamento, quando da praça, por isso que, encerrada a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade (STJ, 2ª Turma, Resp 1.179.056/MG, Rel. Min. Humberto Martins, j. 07/10/2010, Dje 21/10/2010(…))”

Eventuais débitos relativos ao imóvel não serão de responsabilidade do arrematante, uma vez que parte do valor da arrematação é devida para a quitação. Posterior à arrematação, será encargo do arrematante apresentar ao Juízo os requerimentos objetivando a obtenção da Carta de Arrematação, a Imissão na Posse e a baixa de gravames incidentes sobre os imóveis, e quaisquer ato cabível nesse sentido.

O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Rogério Menezes Nunes, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 053/89, através do portal eletrônico site – www.rogeriomenezes.com.br.

Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.rogeriomenezes.com.br), com antecedência mínima de 48h da data da praça onde deseja realizar lances. Também deverá solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação, após ser feita a comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação, exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro).

Ficam os arrematantes responsáveis por instalar proteção antivírus e firewall, adotando mecanismos de segurança contra invasões, não sendo responsabilidade do leiloeiro qualquer questão nesse sentido. Cientes de que os riscos naturais inerentes a falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia ou erro de sistema operacional, ou qualquer outra circunstância que possa vir a inviabilizar o interessado de participar do leilão não são de total responsabilidade dos possíveis arrematantes. Além disso, o leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Assinado o auto de arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita e acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes Embargos dos Executados - art. 903 do CPC. Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. 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).

Na forma do art.892 caput do CPC, o pagamento será à vista, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada por e-mail do Leiloeiro para o Arrematante, devendo o mesmo comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de

depósito bancário, DOC ou TED.

A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda, será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução.

Voltando o bem a novo Leilão, não será admitida a participação do arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não sendo incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer remissão ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obstar a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (cinco por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças, conforme elenca o parágrafo 3º do art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ.

Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, suprimindo assim, qualquer omissão

porventura existente neste Edital. Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.rogeriomenezes.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezoito de outubro de dois mil e vinte e dois.
Exmo. Sr. Dr. Josue de Matos Ferreira, Juiz de Direito.

