



**CATALDO SISTÓN**

—ADVOGADOS—

---

## **ESTUDO DE VIABILIDADE JURÍDICA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

### **Imóvel**



**Apartamento 502 (cobertura) situado na Avenida Lúcio Costa, nº 4350, Bloco 5, Condomínio Les Residences de Mônaco, Barra da Tijuca, RJ.**

<https://leilaodeimoveis-cataldosiston.com/imovel/22240/>

- Possui 575m<sup>2</sup> de área construída e 04 vagas de garagem.
- Imóvel – Cobertura Duplex 5 suítes, com elevador parando nos 2 pavimentos. Primeiro pavimento com salão, varandão, 4 suítes, cozinha ampla e dependências completas. Segundo pavimento com mais uma sala, Hometheatre, e mais uma suíte e cozinha. Piscina, Churrasqueira, 9 Banheiros.
- Vista – frontal mar, e paras as piscinas e espelho d'água



### Datas e Valores

- Primeira praça: **19/12/2023**; valor mínimo: **R\$ 11.866.602,18**.
- Segunda praça: **21/12/2023**; valor mínimo: **R\$ 2.793.856,53**.

Horário: **11:45h**; online.

### Imóveis Semelhantes à Venda

- <https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-lucio-costa-barra-da-tijuca-rio-de-janeiro-4-quartos-575m2/1guvgz8>  
**R\$ 16.800.000,00**
- <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-barra-da-tijuca-rio-de-janeiro-rj/125463161>  
**R\$ 21.000.000,00**
- <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-5-quartos-a-venda-no-barra-da-tijuca-rio-de-janeiro-rj/2983212574>  
**R\$ 19.000.000,00**

### Forma de Pagamento da Arrematação

- O pagamento da arrematação será realizado na modalidade à VISTA, no prazo de até 24 horas, a contar do encerramento do leilão, por meio de TED, em conta bancária a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial, ou boleto bancário, a critério da Credora Fiduciária.

### Estimativa de todos os custos de aquisição

- 5% do escritório de advocacia;
- 5% do leiloeiro;
- 3% de ITBI;
- Escritura e Registro.

\*Percentuais sobre o valor da arrematação.



### Cotas de Condomínio e IPTU

- **Débitos de condomínio e IPTU serão quitados pela Credora Fiduciária até a data do leilão.** Ocupado (AF).
- IPTU anual: R\$ 50.536,00
- Condomínio mês: +- R\$ 7.903,00

### Opinião Legal

1. Trata-se de leilão extrajudicial autorizado pela credora fiduciária CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A, nos termos da Lei nº 9.514/97 (Lei de Alienação Fiduciária), haja vista o inadimplemento das prestações do contrato de mútuo com alienação fiduciária em garantia.

2. Versa a presente análise sobre a alienação fiduciária do imóvel feita aos 15.01.2009 por HÉRCULES PEREIRA (CPF nº 786.097.477-00) e sua esposa MÔNICA FERREIRA COELHO PEREIRA (CPF nº 956.067.007-78) – devedores fiduciantes — em favor da credora fiduciária, para garantia da dívida de R\$ 3.230.414,21, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$ 4.377.066,80 para fins de leilão público, na hipótese de inadimplemento (conforme R.15 da matrícula imobiliária).

3. Posteriormente, aos 11.11.2016, foi feita repactuação da forma de pagamento do saldo devedor objeto de alienação fiduciária, o qual naquela data atingia o montante de R\$ 1.804.434,96, nos termos da Av.17 da matrícula.

4. Os devedores fiduciantes restaram inadimplentes em relação ao pagamento das parcelas financiadas, o que ensejou a intimação destes para purgar a mora, realizada por hora certa, em 28.09.2023, conforme se depreende da Av.19 da matrícula do imóvel.

5. Não obstante, os devedores fiduciantes não purgaram a mora no prazo legal de 15



CATALDO SISTON

—ADVOGADOS—

---

dias, o que ensejou a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A, aos 08.12.2023, passando esta a deter a propriedade plena do imóvel (Av.20) e o dever de promover o leilão público do imóvel no prazo de 30 dias contados da data da averbação da consolidação.

6. Verifica-se, assim, que os requisitos previstos na lei de alienação fiduciária (Lei 9.514/97) foram corretamente cumpridos, notadamente o procedimento de intimação para purgação da mora, de consolidação da propriedade e do leilão público do imóvel, nos moldes dos artigos 26 e 27 da norma.

7. Em consulta junto aos órgãos jurisdicionais, identificamos a **ação anulatória sob o nº 0839246-17.2023.8.19.0209**, na 3ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, RJ, ajuizada pelo devedor fiduciante HÉRCULES PEREIRA, em 14.12.2023, contra a credora fiduciária CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, na qual ele aduz, em síntese, o seguinte: **(i)** que não fora corretamente intimado para purgar a mora, a qual reconhece como devida; **(ii)** que não fora intimado sobre as datas do leilão do imóvel; e **(iii)** que o valor atribuído ao imóvel para fins de leilão encontra-se muito abaixo do praticado no mercado, tendo em vista que imóveis semelhantes no mesmo condomínio são vendidos por valores entre 14 e 21 milhões de reais; e o imóvel em apreço, por se tratar de uma cobertura com vista frontal mar, foi avaliado em R\$ 18.000.000,00.

8. Com base nessas alegações, requereu a concessão de medida liminar para suspender o leilão do imóvel, previsto para os dias 19 e 21.12.2023, e, no mérito, que seja reconhecida a nulidade do procedimento de execução extrajudicial.

9. Aos 18.12.2023, a credora fiduciária apresentou contestação comprovando documentalmente que **(i)** o devedor fiduciante foi corretamente intimado para purgar a mora, conforme certidão lavrada pelo oficial de registro de imóveis, que goza de fé pública; **(ii)** que o devedor foi acertadamente intimado acerca das datas do leilão, tanto por meio de telegrama com aviso de recebimento quanto através de e-mail, nos exatos termos do que prevê o art.27, §2º-A da lei de alienação fiduciária;



**CATALDO SISTON**

—ADVOGADOS—

(iii) que o valor atribuído ao imóvel para fins de leilão observou os ditames do art. 27, §§1º e 2º, quais sejam, na 1ª data o valor mínimo é aquele estipulado na escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, devidamente atualizado pelo IGPM, e na 2ª data o valor mínimo corresponde ao valor da dívida mais despesas e dívidas de condomínio e IPTU.

**10. Pelo exposto, não há nenhuma medida que obste o leilão e/ou macule o procedimento de execução extrajudicial, que foi perfeitamente praticado, de tal modo que RECOMENDAMOS A ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL.**

### **Cadastro no site do leiloeiro**

- **Faça seu cadastro no site do leiloeiro e confirme nos enviando o nick que será usado para lances.** Caso tenha algum problema nos avise para que possamos agilizar a solução antes do leilão. Faça o login no site do leiloeiro com pelo menos 24 horas de antecedência ao encerramento do certame.
- Link do leiloeiro:

<https://www.pecinileiloes.com.br/lote/rio-de-janeiro-rj/8363/>

Rio de Janeiro (RJ), 19 de dezembro de 2023.

Att.,

**CATALDO SISTON ADVOGADOS**