



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

E-mail: cap25vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2173

JUÍZO DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da proposta por **IVAN SANTOS DA SILVA** que move em face de **ANGEL CUSTÓDIO SANTOS ALARCON** (**processo nº 0050613-22.2000.8.19.0001**) **na forma abaixo:**

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES Juiz de Direito em exercício da titularidade na 25ª 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: **ANGEL CUSTÓDIO SANTOS ALARCON e sua cônjuge Sra. MARIA BERNADETTE DE ALMEIDA ALARCON** **suprindo assim a assim a exigência contida no artigo 889, I e II do NCPC.**, que no dia **25/08/2025 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, Sl: 210 – Barra da Tijuca – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 28/08/2025**, 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, os imóveis descritos e avaliados como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL 1) RODOVIA AMARAL PEIXOTO “CONDOMÍNIO ALDEIA 99” CASA 02 LOTE Nº 02 DA QUADRA “B” – IGUABA GRANDE – RJ.** Em atendimento ao mandado de esclarecimento em referência, venho, respeitosamente informar a V.Exa. que: o presente laudo de avaliação foi feito de forma presencial, e não indireta, tendo este avaliador judicial (OJA) estado presencialmente no local, ou seja, comparecido no imóvel que foi avaliado. foi levado em consideração o fato da casa residencial estar situada à beira da lagoa de Araruama, característica que foi inclusive destacada no laudo de avaliação realizado, mais de uma vez. a impugnação feita pelo ilustre Dr. patrono da parte, elencou que este avaliador, não levou em consideração alguns itens, como por exemplo a área envidraçada que valoriza a vista da lagoa, detalhe, ao ver deste serventuário que não oneraria o valor do imóvel, haja visto que quando foi mencionada que a casa é de frente para a lagoa, restou claramente subentendido que teria vista para a laguna a bem da verdade. foi mencionado também na impugnação que este OJA deveria ter colocado que existem azulejos portugueses adornando a bancada tipo bar que este oficial descreveu. levei sim em consideração o bom estado de conservação da bancada bar, tanto é fato que não destaquei nenhum detalhe que desvalorizasse tal ambiente, e smj, os azulejos que estão no local, embora de qualidade, também a meu ver não supervalorizariam o ambiente, que ao meu entender já teria sido suficientemente avaliado de forma positiva. Outro destaque levado em consideração para impugnação foi a presença de armários no salão de festas, que na opinião do respeitável e ilustre patrono do réu deveria ter sido destacado. mais uma vez, smj, por se tratarem os armários, (de bens móveis), este avaliador, que para o local se dirigiu para avaliar o imóvel residencial, não viu como necessário incluir tal mobília. com relação as varandas informadas pelo autor e armários, este avaliador mencionou sim, no auto que existem varandas e inclusive uma "varanda grande " no texto que transcrevo em parte: "piso no nível da rua b, rua do condomínio aldeia 99, com cozinha de armários modulados em madeira de lei, sala de estar ampla com dois ambientes, de frente para a lagoa, com varanda grande, térreo forrado com madeira tipo lambris, mais uma varanda que dá frente para a rua b." por fim realmente existe uma área de serviço no imóvel, tipo lavanderia, onde ha um banheiro, em relação a este item este avaliador concorda com o apontamento do ilustre advogado, fazendo neste momento esta retificação: no imóvel ainda ha de se colocar em sua descrição a existência de uma área de serviço com um banheiro auxiliar, gostaria de

ressaltar que a presente avaliação foi realizada com esmero e valorando suficientemente o imóvel, entretanto, como foi suprimida por equívoco deste serventário a área de serviço destacada, este avaliador entende que o valor da **avaliação do presente imóvel deve ser majorada para o valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao Cartório do Ofício Único de Iguaba Grande sob a matrícula nº 5620. **PROPRIETÁRIOS: MARIA BERNARDETE DE ALMEIDA ALARCON E ANGEL CUSTÓDIO SANTOS ALARCON**. Constituído pela casa nº 02 do lote nº 02 da quadra "b" do Condomínio Aldeia 99" em Iguaba Grande – RK, tendo o referido lote as seguintes dimensões e confrontações: mede 12,00m de frente para Rua da Praia; 12,00m nos fundos para a Rua "B" com 25,00m em confronto a direita com o lote 01. 25.00m à esquerda com o lote nº 03 com área total de 300m², tendo a referida casa a área construída de 160m². **R-1 – PENHORA (ORIUNDA DA PRESENTE AÇÃO). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 033744-001):** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal expedida pela Prefeitura Municipal de Iguaba Grande o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 134.035,72 (cento e trinta e quatro mil e trinta e cinco reais e setenta e dois centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO – Não foi localizado cadastro junto ao FUNESBOM. III) CONDOMÍNIO:** Consta distribuído na Comarca de Iguaba Grande uma ação de cobrança de condomínio, processo: 0000802-48.2021.8.19.0069, sendo apresentado uma planilha de débito atualizada em janeiro de 2024 no valor de R\$ 31.461,31 (trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e um centavos) à ser atualizado às vésperas do leilão e anexado nos autos. **IMÓVEL II) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA PIAÍBA Nº 42 – BRÁS DE PINA – RIO DE JANEIRO – RJ.** BEM: Casa com 2 andares, sendo o segundo o terraço, com garagem interna. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel encontra-se localizado no bairro de Brás de Pina, Município do Rio de Janeiro, perto de área comercial, escolas, transporte público. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 0.58.920-2 Área Edificada: 133 m² (conforme espelho de IPTU) Idade: 76 anos (1946) Preço do m²: R\$ 3.000,00 Fonte: ZAP Imóveis e Imóvel na Web. Assim, considerando-se a sua localização, área do terreno, tamanho da edificação, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel ali construído, **AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, em R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil Reais). O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 114186.** Rua Piaíba Prédio nº 42 e respectivo terreno, medindo na totalidade 12,00m de frente 2,34 de fundos, 26,93m a direita e 24,57m a esquerda, confrontando a direita com o lote nº 42. **R-3 DOAÇÃO (SEM EFEITO) R-4 USUFRUTO (SEM EFEITO) sendo considerado fraude a execução. R-6- PENHORA: (oriunda da presente ação). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 0858920-2):** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 1.282,24 (mil duzentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos) mais os acréscimos legais; **II) TAXA DE INCÊNDIO – (CBMERJ:382272-3). O imóvel possui débitos inscritos e não inscritos em dívida ativa relativos a Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor de R\$ 838,90 (oitocentos e trinta e oito reais e noventa centavos).** Mais os acréscimos legais. 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\$ 1.000,00 (um mil reais) por lance. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA CÔNJUGE NÃO EXECUTADA: (artigo 1.322 do Código Civil):** Caso haja o interesse da cônjuge (não executada) em exercer o direito de preferência na arrematação, deverá realizar antes do início do leilão o cadastro na plataforma de leilões e após "batido o martelo" sinalizar através do E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br o seu interesse no prazo máximo de 1 (uma) hora após encerrado o leilão, não sendo feito o cadastro e sinalizado através do E-mail, fica caracterizado a falta de interesse em exercer o direito de preferência.

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 está incluída no valor do lance, Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição, adjudicação ou qualquer ato 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 comprovadas por meio de dinheiro, transferência ou cheque.

DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e sua cônjuge intimados por intermédio de seus advogados e pelo presente edital de leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente - Francisco Paulo Matos de Sousa (mat. 01/329240) e pelo MMº Dr. Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres - Juiz de Direito.