



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

E-mail: cap32vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2388

JUIZO DE DIREITO DA 32ª 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 VIVENDAS DA TIJUCA** que move em face do **ESPÓLIO DE CLEMENTE JOSÉ DE OLIVEIRA (processo nº 0258970-26.2008.8.19.0001)** na forma abaixo:

O DR. LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVES, Juiz de Direito Titular na 32ª 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: **ESPÓLIO DE CLEMENTE JOSÉ DE OLIVEIRA**, **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **24/03/2025 às 15:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site de leilões: **www.facanhaleiloes.com.br**, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FACANHA**, 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 27/03/2025**, 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, o imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA ANTÔNIO BRASÍLIO Nº 583 – APARTAMENTO: 302 – TIJUCA – RIO DE JANEIRO – RJ.** Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 108.882 e pela Inscrição Municipal de nº 1.270.302-1 (IPTU) com um total de 130m2 em prédio construído em 1989, tudo conforme cópias que acompanham o R.Mandado (fls. 509). **DESCRIÇÃO:** Prédio situado em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, água, e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, escolas, delegacia e batalhão da polícia militar, próximos. Prédio em aparente bom estado de conservação. O prédio foi visitado por este OJA no dia 04/06/2024 às 12:50h, mas não havia quem pudesse abrir as portas para uma completa vistoria. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda mês de junho/2024 e o equilíbrio entre a oferta e procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sites de internet das imobiliárias, ficando indicado o valor do metro quadrado da área em R\$ 6.601,80. Multiplicando-se pelos 130 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 858.234,78 (oitocentos e cinquenta e oito mil duzentos e quatro reais e setenta e oito centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu conforme segue: Apartamento nº 302 do edifício situado na Rua Antônio Basílio nº 583 na Freguesia do Engenho Velho, com direito a uma vaga no estacionamento e sua correspondente fração ideal de 130/4.626 do respectivo terreno. **R-2 PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Autor: Município do Rio de Janeiro (Execução Fiscal: 2002.120.107882-1). **R-3 PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Autor: Município do Rio de Janeiro (Execução Fiscal: 2007.001.192327-4). **R-6: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA:** De acordo com a carta de adjudicação extraída dos autos do processo (0200815-59.2010.8.19.0001) o imóvel foi adjudicado ao ESPÓLIO DE CLEMENTE JOSÉ DE OLIVEIRA. **R-7: PENHORA:** (oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1270302-1).** 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\$ 100.968,36 (cem mil, novecentos e sessenta e oito reais e trinta e seis centavos), mais os acréscimos legais.

II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2333090-5): 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\$ 1.232,35 (mil duzentos e trinta e dois reais e trinta e cinco 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 de débitos. 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\$ 3.000,00 (três 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. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/(21) 99846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 03 (três) dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo(a) Responsável do Expediente e pelo MMº Dr. Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves - Juiz de Direito.