



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Fórum: (Campo Grande) Rua Carlos da Silva Costa, 141 – Campo Grande – RJ.

Cartório da 3ª Vara Cível

E-mail: cgr03vciv@tjr.jus.br

Telefone: (21) 3470-9659

JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE– RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO MORADA DO CAMPO VERDE** move em face de **PAULO JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES E INARIA FRANCISCA DE ALMEIDA (processo nº 0024675-67.2015.8.19.0205)** na forma abaixo:

A DRA. FABELISA GOMES LEAL, Juíza de Direito Titular na Terceira Vara Cível do Fórum Regional de Campo Grande, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **PAULO JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES E INARIA FRANCISCA DE ALMEIDA e ao Credor Hipotecário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e sua sucessora EMPRESA DE GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA, suprimindo assim as exigências contidas no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **07/04/2025 às 11:00 horas** que no dia 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 – RJ. apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 10/04/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância aos Artigos aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA OLINDA ELLIS 125, BLOCO 01, APTO 307 – CAMPO GRANDE – RIO DE JANEIRO – RJ.** Onde encontrei a seguinte situação: Não foi possível adentrar no imóvel, uma vez que não fui atendido, razão pela qual passo a fazer a avaliação de forma indireta. O imóvel situa-se em área residencial, mas com excelentes pontos comerciais e industriais nas proximidades, com alto fluxo de pessoas e muito próximo ao popular Calçadão de Campo Grande, próximo ao Fórum de Campo Grande e de diversos estabelecimentos de atendimento público. A região ainda possui atendimento à saúde pública, como o Hospital Rocha Faria, e conta com modernos hospitais, como o Oeste D'Or. O logradouro em que se situa o imóvel, assim também as vias de acesso do entorno, possui asfalto, calçamento e saneamento básico. A rede pluvial, de energia elétrica, iluminação e limpeza públicas são de atendimentos suficientes. A localidade muito bem atendida por transporte público, sendo próximo ao terminal rodoviário de Campo Grande, pelo qual se tem baldeações para a Zona Oeste, Centro e Zona Norte, bem como para municípios de Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Seropédica, Itaguaí, Mangaratiba, Niterói, Petrópolis, São Gonçalo, São João de Meriti, dentre outros. O terminal ainda conta com estação terminal do BRT Trans Oeste em seu interior, tornando o imóvel avaliado ainda mais acessível. O padrão construtivo dos imóveis no entorno do avaliado é razoável. Trata-se de unidade residencial unifamiliar, cujo terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado com inscrição do imóvel (IPTU), conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. Edificação de construção vertical, com emboço e pintura externa em condições

razoáveis. Terreno situado no mesmo nível da rua e plano, limitados pelos imóveis circunvizinhos. Imóvel localizado no bairro de Campo Grande, que passa por uma valorização e crescimento imobiliário, onde nos últimos anos foram lançados diversos empreendimentos residenciais e comerciais. O tecido urbano de Campo Grande, em geral, é regular e descontínuo. O comércio no bairro é autosuficiente, exercendo atração sobre outros bairros e regiões da cidade do Rio de Janeiro. O que concerne a qualificação do imóvel, mais precisamente a metragem da edificação, este OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo, por falta de utensílios e/ou equipamentos, tal como trena. Assim, para fins de conclusão dos trabalhos serão levados em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, ainda que eventualmente estes não correspondam a realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como mais razoáveis. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado a partir da pesquisa em diversas corretoras de imóveis na respectiva área, assim como em sites especializados, bem como com a base de cálculo do ITBI que se encontra em anexo. Por todos os itens expostos, padrão e acabamento externo do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, **este avaliador encontrou o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 12º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 39959 conforme segue: Apartamento 307 do bloco 01, da Rua Olinda Ellis nº 125 – Campo Grande na Freguesia de Campo Grande que corresponde a fração ideal de 1.015/384.000 do terreno. **PROPRIETÁRIOS: PAULO JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES E INARIA FRANCISCA DE ALMEIDA**, devidamente qualificados na ônus. **AV-1 – HIPOTECA:** Consta hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **R-2 – PENHORA: (oriunda da presente ação de cobrança). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU– (Inscrição: 19273044) .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\$ 5.123,02 (cinco mil, cento e vinte e três reais e dois centavos), II)TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 830735-7), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos no valor de R\$ 770,17 (setecentos e setenta reais e dezessete centavos)** mais os acréscimos. 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 serão anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computador através do site da Leiloeira: 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). Informo que o valor do incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (mil reais). **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, ainda que mais vultoso (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, por meio de dinheiro ou transferência

DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do

NCPC .Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 13 (treze) dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pelo Responsável do Expediente pela Dra. Fabelisa Gomes Leal- Juíza de Direito.