



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Fórum Regional: (Leopoldina) Rua Filomena Nunes nº 1071 – Olaria – RJ.

E-mail: [leo04vciv@tjrj.jus.br](mailto:leo04vciv@tjrj.jus.br)

Telefone: (21) 3626-4281

**JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL DA LEOPOLDINA – RJ.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARY** que move em face do **ESPÓLIO DE LEO DE ALMEIDA REIS (processo nº 0013925-35.2008.8.19.0210)** na forma abaixo:

**A DRA. ALINE ANDRADE DE CASTRO DIAS**, Juíza de Direito em exercício da titularidade na Quarta Vara Cível Regional da Leopoldina do Rio de Janeiro, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPÓLIO DE LEO DE ALMEIDA REIS, suprindo assim as exigências contidas no artigo 889 I do NCPC.**, que no dia **19/05/2024 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://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 n 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima .da avaliação, **ou no dia 21/05/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO: RUA AIMORÉ Nº 48 – APT: 304 – PENHA – RJ.** O apartamento: sala, 2 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, necessitando de modernização. PRÉDIO: com construção antiga e sem portaria REGIAO: é dotada de poucas opções de lazer, possui transporte público através de ônibus, brt e trem e servido por farto comércio. Salutar mencionar que o bairro é cercado por favelas, podendo mencionar as favelas da grota, chatuba, vila cruzeiro e parque proletário, área de altíssima periculosidade, o que reflete também na imagem do bairro que é conhecido pelo índice de criminalidade. Pelo exposto, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito, na região para tomadas de preço de imóveis semelhantes, **encontrou-se para esta valor médio de mercado de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 253855 como segue: Proprietário Wilson Hissa, brasileiro, devidamente qualificado na ônus. AV- 1 – USUFRUTO: O imóvel objeto foi dado doado gravado com usufruto vitalício em favor de Jorge Hissa e sua mulher, conforme escritura de 21/09/64. AV-02 PROMESSA DE VENDA: Wilson Hissa prometeu vender o imóvel objeto a Léo de Almeida Reis. Devidamente qualificado, registrado em 12/07/1968. R-3: PENHORA (Oriunda da presente ação). Eventuais de IPTU e Taxas serão publicados no site da leiloeira. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão subrogados 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](http://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](http://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. **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](mailto: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, transferência ou cheque, em caso de acordo ou remição foi fixado o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação a título de comissão a leiloeira. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial as executadas, intimadas por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 02 (dois) dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo Responsável do Expediente e pelo MMª Dra. Aline Andrade de Castro Dias - Juíza de Direito.