



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Regional Leopoldina : Rua Filomena Nunes, nº 1071 sala 611 – Olaria - RJ.

E-mail: leo04vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3626-4200

JUÍZO 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 Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCAMBANK** move em face do **ESPÓLIO DE ARNALDO DA SILVA MARQUES E SELMA VAZ MARQUES (processo nº 0003263-41.2010.8.19.0210)** na forma abaixo:

A DRA. ALINE ANDRADE DE CASTRO DIAS, Juíza de Direito em exercício da titularidade na Quarta Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, Especialmente aos executados: **ESPÓLIO DE ARNALDO DA SILVA MARQUES E SELMA VAZ MARQUES**, **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **11/08/2025 às 13:00 horas** que no dia será aberto o **1º leilão Público**, 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 Avenida 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 14/08/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, § único do CPC, que estará aberto na **“MODALIDADE ONLINE”**, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue – **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL - SITUADO NA AV. BRAZ DE PINA, 110, SALA 217 - PENHA – RIO DE JANEIRO – RJ.** e fração de 25,97/3807 do respectivo terreno, conforme Certidão do Registro de Imóveis. Matrícula 12871, fls 91 L 2-Z. O imóvel localiza-se no bairro da Penha, em logradouro asfaltado, com saneamento básico, predominantemente comercial. Em prédio de construção antiga, sem elevador e portaria. A sala 217 possui janela em madeira, piso em cerâmica, banheiro com piso em cerâmica e azulejo, necessitando de modernização. A região é dotada de poucas opções de lazer, possui transporte público através de ônibus, brt e trem. Salutar mencionar ainda que o bairro é cercado por Favelas, podendo mencionar as Favelas do Grotão, Chatuba, Vila Cruzeiro e Parque proletário áreas de altíssima periculosidade, o que reflete também na imagem do bairro, que é conhecido pelo índice de criminalidade. Assim, considerando as características do imóvel, região e imóveis semelhantes na região, indiretamente **ATRIBUO AO IMÓVEL SUPRAMENCIONADO O VALOR DE R\$75.000,00 (SETENTA E CINCO MIL REAIS).** **RGI - IMÓVEL:** Matrícula nº 12871, FLS 91 Lº 2-Z, RENOVADA EM 01/01/99. **IMÓVEL:** AVENIDA BRAZ DE PINA, prédio nº 110 sala 217, e sua fração ideal de 25,97/3807 do terreno, medindo em sua totalidade: 31,88m de frente; 78,19m à direita em linha quebrada com 3 segmentos que forma da frente para os fundos; 41,45m mais 22,59m; à esquerda 42,00m em linha quebrada com 2 segmentos de 25,55m mais 16,45m; 81,36m aos fundos com 7 segmentos que formam da direita para a esquerda; 49,60m mais 1,78m, mais 6,60m, mais 2,18m, mais 6,55m mais 5,10m, mais 9,55m; confrontando à direita com o prédio nº 122, de José Ruas Nehne ou sucessores, e os da Rua Plínio de Oliveira nº 75, de Aparicio Gonçalves Roma ou sucessores, nº 69 da Gumercindo Roma ou sucessores; 63 de Joaquim Augusto ou sucessores; 157 de Mozar Vidal Augusto ou sucessores : à esquerda com os prédios nºs 104 da Avenida Braz de Pina, de V. Almeida Irmãos Alves ou sucessores, e nº 146 da Rua dos Romeiros, de Ludgren Irmãos Tecidos

S/A ou sucessores, e aos fundos com terreno encravado, do espólio de Arnaldo Pereira Alvarez de Couto , e os prédios da Rua dos Romeiros n 122, da Sua Magestade Roupas S/A ou sucessores, 136/140 de Marcio Moreira Paes e Grabel Risen ou sucessores, respectivamente. **PROPRIETARIOS:** ARNALDO DA SILVA MARQUES, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com SELMA VAZ MARQUES, advogado.

TITULO AQUISITIVO: Lº 2-Z, FLS. 91 nº 12871, R-1 (8º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à Antonio Affonso e sua mulher Amélia Moutinho Affonso, conforme escritura de 19/04/77, lavradas em notas do 10º Ofício desta cidade.

AV-1-12871-A- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em renovação à de nº 12871, fls 91 do Lº 2-z, nos termos do artigo 464 Parágrafo 1º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

R-2-12871-A- TITULO: PENHORA: FORMA DE TITULO: Nos termos do Mandado de Penhora datado de 13/08/99, expedido pela 10ª Vara de Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora datado de 14/09/99 (Processo 2064/99) hoje arquivados. **VALOR:** UFIR 567,3096. **EXECUTADO:** Arnaldo da Silva Marques. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro, o Cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a fazenda Publica.

R-3-12871-A – TITULO: PENHORA. FORMA DE TITULO: Mandado de penhora datado de 21/08/2000, expedida pela 10ª Vara da Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora datado de 18/09/2000 (Processo nº 2649/1994) hoje arquivados. **VALOR:** R\$ 769,15 **EXECUTADO:** Arnaldo da Silva Marques qualificado na matrícula. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro.

R-4-12871-A-TITULO PENHORA: FORMA DO TITULO: Mandado de Penhora expedido pela 10ª Vara de Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora datado de 2242/2000 (execução Fiscal I-0000001703/1997), hoje arquivados. **VALOR:** R\$ 453,78. **EXECUTADO:** ARNALDO DA SILVA MARQUES. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro o cancelamento do mesmo fica condicionado ao recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública.

R-5-12871-A – TITULO: PENHORA. FORMA DE TITULO: Mandado de penhora datado de 25/09/2002, expedida pela 12ª Vara da Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora datado de 15/10/2002 (Execução Fiscal nº 2001.120.007758-2) hoje arquivados. **VALOR:** R\$ 194,82 **EXECUTADO:** Arnaldo da Silva Marques qualificado na matrícula. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro.

R-6-12871-A – TITULO: PENHORA. FORMA DE TITULO: Mandado de penhora datado de 20/07/2004, expedida pela 12ª Vara da Fazenda Pública, acompanhado do Auto de Penhora datado de 08/09/2004 (Execução Fiscal nº 2003.120.032407-3) hoje arquivados. **VALOR:** R\$ 746,30 **EXECUTADO:** Arnaldo da Silva Marques qualificado na matrícula. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro.

R-7-12871-A – TITULO: PENHORA. FORMA DE TITULO: Mandado de penhora datado de 27/12/2006, expedida pela 12ª Vara da Fazenda Pública prenotado sob o nº 566789 em 14/01/2008, acompanhado do Auto de Penhora datado de 08/09/2007 (Execução Fiscal nº 2005.120.034007-1) hoje arquivados. **VALOR:** R\$ 1.059,93 **EXECUTADO:** Arnaldo da Silva Marques qualificado na matrícula. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. **CONDIÇÕES DO REGISTRO:** Em face do não recolhimento dos emolumentos referentes ao presente registro.

R-8-12871-A-TITULO: PENHORA: FORMA DE TITULO: Certidão de Penhora, expedida pela 4ª Vara Cível da Regional da Leopoldina/RJ, datada de 04/10/2019, Processo nº 0003263-41.2010.8.19.0210, prenotada sob o nº 817548 em 22/10/2019 acompanhada do Termo de Penhora de 04/10/2019, hoje arquivados.

VALOR: R\$ 43.756,68 (BASE DE CALCULO). **Executados:** 1) Espólio de ARNALDO DA SILVA MARQUES, representado por Selma Vaz Marques, CPF nº 597.626.407-72 e 2) SELMA VAZ MARQUES, brasileira, viúva, do lar, CL nº 1.053.035, CPF nº 597.626.407-72, residente em Maricá/RJ. **EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARCAMBANK, CNPJ nº 40.375.545/0001-05, com sede nesta cidade.

DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Inscrição: 915330-5). 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\$ 24.912,28 (vinte e quatro mil, novecentos e doze reais e vinte e oito centavos). II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 400089-9), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios no valor de R\$ 664,30 (seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos) 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. **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). **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 conterá, 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, transferência, cheque. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado 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 21 (vinte e um) dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pelo Responsável do Expediente- Andre Ricardo Gonçalves dos Santos (Mat.01/9861), e pela MMª Dra. Aline Andrade de Castro Dias – Juíza de Direito.