



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA REGIONAL DE BANGU - RIO DE JANEIRO – RJ.

Fórum: Rua Silva Cardoso nº 381 – Bangu – Rio de Janeiro - RJ.

Cartório: 3ª Vara Cível

E-mail: ban03vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL REGIONAL DE BANGU– RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO REAL SHOPPING** em face de **REGINAR FERRER** (processo nº 0031905-13.2008.8.19.0204) na forma abaixo:

A **DRA. RAFAELA AVILA DE SOUZA TUFFY FELIPPE**, Juíza de Direito Titular na Terceira Vara Cível do Fórum Regional de Bangu - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a executada: **REGINA FERRER e BANCO BRADESCO S/A** na qualidade de Credor Hipotecário, suprimindo assim a exigência contidas no artigo 889, I, V do NCCP., que no dia 08/09/2026 às 14:00 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 Rua Embaixador Abelardo Bueno nº 3330 sala 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 11/09/2026**, 2º leilão 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 como segue – **AUTO DE AVALIAÇÃO - (Direito e Ação): LOJA 215 SITUADA NA RUA FRANCISCO REAL Nº 1950 – BANGU – RJ.** Em cumprimento do Mandado de avaliação compareci Rua Francisco Real nº 1950, loja 215 onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi e ali realizei a avaliação do Imóvel conforme auto de avaliação em anexo, **CONCLUINDO QUE O MESMO VALE R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).** O referido imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 4º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 154.499 e caracterizado como segue: **IMÓVEL:** Identificação do imóvel fração de 0008571 do terreno lote 1, do PA 44.583, a Rua Francisco Real nº 1950, que corresponderá a loja 215, localizada na sobreloja, possuindo o empreendimento 72 vagas de garagem, na Freguesia de Campo Grande, medindo 20,60m de frente e fundos, 59,75m a direita, 58,70m a esquerda. **R – 1 - HIPOTECA:** Pelo instrumento particular datado de 22.06.2001, os proprietários deram em hipoteca o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede em Osasco/SP,

CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida de R\$ 2.740.002,00 (neste valor incluindo outros imóveis), juros, forma de pagamento e demais condições, às constantes do título.

AV- 2 - RETIFICAÇÃO: Consolidando as metragens confrontações, fração e designação do imóvel, da presente matrícula, face ao Mandado de 26.07.2001, do Exmo. Sr. Dr. Carlos José Martins Gomes, Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos, conforme processo temos o imóvel objeto da presente matrícula é: Fração de 0,008571 do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 44.583, que corresponderá a Loja 215, do prédio nº1.950, da Rua Francisco Real, cujo Condomínio possui 72 vagas de garagem, medindo o terreno na sua totalidade: 36,05m de frente; á esquerda 37,60m mais 12,05m mais 20,90m, nos fundos 20,60m; á direita 12,81m mais 3,45m mais 47,044.

AV – 3 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada sob o nº 1.654, às fls. 163v do Lº 3 –A, a convenção de Condomínio do imóvel desta matrícula.

AV – 4 – CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 17.04.2002, capeando certidão nº017662 da Secretaria Municipal de Urbanismo, datada de 16.04.2002, e CND nº 017582002-17001071, de 08.03.2002, hoje arquivados, verifica-se que, de acordo com o processo nº 02/0003.551/97, o imóvel desta matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o “habitar-se” concedido em 16.04.2002.

AV-5- RETIFICAÇÃO: Pelo instrumento particular de 22.04.2002, verifica-se que fica retificado o R-1 desta matrícula, para tornar certo que a hipoteca será paga em 62 prestações mensais e consecutivas, a taxa nominal de juros 14,93% a.a e efetiva de 16,00% a.a, e não como constou.

AV- 8 - ADITAMENTO: Face a delimitação de área com base na Lei Estadual 6206/2012, o imóvel desta matrícula, passou a pertencer a Circunscrição do 12º R.I a partir de 23.09.2015.

DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Inscrição: 3001036-7). De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta valores em aberto referente as cotas no valor de R\$ 11.090,88 (onze mil, noventa reais e oitenta e oito centavos);

II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 2622923-7), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios no valor de R\$ 605,44 (seiscentos e cinco reais e quarenta e quatro 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 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 está incluída no valor do lance. **DA INTIMAÇÃO POR**

EDITAL: Ficam as partes em especial a executada e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de agosto de dois mil e vinte seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pelo(a) Responsável do Expediente- Ana Cristina Silva (Mat.01/25294), e pela Dra. Rafaela Avila de Souza Tuffy Felipe – Juíza de Direito.