



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE
Rua Carlos da Silva Costa, nº 141, 1º Andar, Salas 101/103, Campo Grande, RJ.
Telefone: 3470-9830
E-mail: cgr01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUCIANO FERREIRA DA SILVA e à ALESSANDRA DE OLIVEIRA DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0007525-78.2012.8.19.0205), proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO REAL contra LUCIANO FERREIRA DA SILVA e ALESSANDRA DE OLIVEIRA DA SILVA, na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LUCIANO FERREIRA DA SILVA e à ALESSANDRA DE OLIVEIRA DA SILVA, que no dia **03.10.2024, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08.10.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 71 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 100 e 103 - descrito e avaliado às fls. 332/333 (em 31/10/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Esta OJA, cumprindo o mandado anexo, vem apresentar a V.Exa., o Laudo de Avaliação INDIRETA do imóvel ordenado. Insta salientar, que conforme despacho de fls. 316 a avaliação direta seria preferencial porém, esta OJA não teve acesso ao interior do imóvel pois, segundo o porteiro do condomínio Sr. Daniel Simões, dificilmente a 2ª ré é encontrada no local e o 1º réu reside atualmente em outro Estado. Segue o referido laudo, na forma abaixo: LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel: situado na Estrada do Mato Alto, nº 373, Quadra 5, Casa 46, no Condomínio Campo Real, localizado com auxílio do mapa anexado. Descrição: Imóvel localizado no endereço acima, duplex, geminado, murado, com portões e janela de alumínio, pintura bem desgastada e pequena área externa. Segundo informação do porteiro, trata-se de casa padrão composta de sala, 2 quartos, 2 banheiros, cozinha e área de serviço, não foi possível saber a disposição e o estado de conservação do interior do imóvel pois, conforme informado não obtive acesso. Imóvel situado em condomínio fechado, com portaria. Da Região: A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como: redes de água e esgoto. Distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, rua asfaltada, transporte público e comércio, próximo ao Park Shopping Campo Grande. O Terreno: descrito e caracterizado na matrícula de nº 289407 do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Capital. Após pesquisa nos principais portais imobiliários AVALIO o imóvel descrito, em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 230.378,27 (duzentos e trinta mil, trezentos e setenta e oito reais e vinte e sete centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 289407, (R-4) em nome de Luciano Ferreira da Silva e sua mulher Alessandra de Oliveira da Silva, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Alienação Fiduciária do imóvel feita em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-9) – Consolidação de Propriedade do imóvel em favor da fiduciária Caixa Econômica Federal; (Av-10) – Cancelamento: Em virtude da averbação 9 de Consolidação da Propriedade em nome do fiduciário Caixa Econômica Federal, fica averbado o cancelamento do registro 5 de Alienação Fiduciária do imóvel; (Av-11) – Leilão Público: averbado que foram realizados os 1º e 2º Leilões Públicos datados de 16/05/2023 e 31/05/2023, constantes da averbação 9 de Consolidação de Propriedade, promovidos pelo fiduciário, sem que houvesse licitantes, podendo o fiduciário alienar o imóvel livremente a terceiros; (Av-12) – Quitação: Em virtude da averbação 11 de Leilões Negativos, fica averbada a Quitação das obrigações dos fiduciantes Luciano Ferreira da Silva e sua mulher Alessandra de Oliveira da Silva.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3070518-0): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3344616-2): R\$ 637,93 (seiscentos e trinta e sete reais e noventa e três centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível

no site da Leiloeira); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezenove dias do mês de setembro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Maria Cristina Pagliaminuto, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Viviane Tovar De Mattos Abrahao - Juiz de Direito.