

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE TRÊS RIOS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução judicial proposta por QUELE LACERDA DE SOUZA em face de PHILOTEA RODRIGUES (Processo nº 0006511-10.2006.8.19.0063), na forma abaixo:

O Dr. EDUARDO BUZZINARI RIBEIRO DE SA, Juiz de Direito na primeira Vara Cível da Comarca de Três Rios, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **PHILOTEA RODRIGUES e a coproprietária MARILIA DE ANDRADE**, de que no dia **29/07/2024 às 14h, pelo portal de leilões online [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)**, com gestão do ***Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa***, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **01/08/2024**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme (art. 891 do CPC), o imóvel avaliado: **Prédio Residencial nº 254, situado na Rua Cecília Elias Jorge, Morada do Sol, Três Rios/RJ**. Lote de terreno de nº 254, da quadra XVI, no Conjunto Habitacional Morada do Sol, no bairro de Vila Isabel, nesta cidade, que assim se descreve e caracteriza: 10,80m de frente para a Rua M (atual Rua Cecília Elias Jorge); 11,00m, de fundos, em linha reta com a Área A.2; 25,00m, pelo lado esquerdo, em linha reta com o lote nº 242; 25,00m, pelo lado &eito, em linha reta com o Lote 266, com área total de 272,50m<sup>2</sup>. O lote está inscrito no município sob o nº 01030480074353. Encontrando-se acostado nos autos de nº 1999.063.000427-5, em apenso, apenas a cópia da Escritura de Compra e venda de financiamento de cessão de crédito e assunção de dívida (fls. 12/21), constando como outorgante vendedora a Cooperativa Habitacional Puris Ltda e como outorgadas compradoras: Philotea Rodrigues e Marília de Andrade e, ainda, Compromisso de Venda e Compra particular, acostado a fl. 19 destes autos, constando como vendedora a Sra. Philotea Rodrigues e como comprador o Sr. Manoel da Cunha Fragata, não constando a cópia do registro de imóveis. Avalio o terreno em R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais); Prédio de Residência nº 254, tratando-se de construção em dois pavimentos: a) Primeiro Pavimento, coberto com laje de concreto, eta estado regular de conservação, com aproximadamente 140m<sup>2</sup> de área construída: a-Garagem, com portão de ferro, com pisos de pedra ardósia e um banheiro; b-Frente: sala, quarto, suíte, copa e cozinha, todos com pisos de cerâmica, e, ainda, uma área com taque, com pisos de pedra ardósia; c-Fundos: parede externa sem acabamento, dividindo-se internamente em sala, dois quartos, cozinha, corredor de circulação e banheiro. Avalio o primeiro pavimento em R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais); b) Segundo Pavimento, com acesso por escada de concreto, cabendo ressaltar que não possui entrada individualizada, em estado regular de conservação, com aproximadamente 70m<sup>2</sup> de área construída, a parede externa nos fundos está sem emboço: a-Frente: área descoberta e um depósito, este coberto com telhas de amianto, com pisos de cimento; b-Casa, divisão interna, coberta com laje de concreto, a exceção da copa, esta coberta com telhas de amianto: sala, três quartos, corredor, cozinha e banheiro, todos com pisos de cerâmica e, ainda, uma copa com piso de cimento. Avalio o segundo pavimento em R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais). **O imóvel todo foi avaliado em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 01º Ofício do RI de Três Rios, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 6380, em

nome da Devedora e de Marília de Andrade, onde consta hipoteca em favor da BRJ CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária não há débitos de IPTU, até a presente data. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), e, no site [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://sindicatodosleiloeirosrj.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma ([www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). 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. **CONDIÇÕES 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 (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): **O lance online serve apenas para o pagamento à vista.** 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). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br) e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada 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 DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de

comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos três dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Eliane Ferreira de Carvalho Callado, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Eduardo Buzzinari Ribeiro de Sá – Juiz de Direito.