

JUIZO DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta pelo EDSON CORDEIRO DA SILVA que move em face de JOSE NOLASCO DE CARVALHO (processo nº 0138781-24.2005.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito na vigésima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSE NOLASCO DE CARVALHO**, que no dia **22/07/2024 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/07/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, referente ao bem: **Lotes de Terreno números 21 e 31, e benfeitorias edificadas sobre tais lotes, situados na Estrada Antônio Carvalho Ventura, 1330, Vale São Fernando, Albuquerque, Teresópolis/RJ.** Lote de terreno nº 21: medindo 555m², localizado no Complexo de Condomínios Green Valley, possuindo infra-estrutura com clube privativo, restaurante, piscina, sauna, quadras esportivas, lago e bosque; via de acesso pavimentada, minishoping e comércio de conveniência próximo. Sobre parte do terreno encontram-se edificadas benfeitorias, constituídas de casa residencial e anexo, conforme fotos index 79587799, não tendo sido possível realizar a vistoria no interior da residência em virtude de ter encontrado a mesma fechada por ocasião da diligência. Verifica-se que externamente encontra-se em bom estado de conservação. Também não foi possível determinar a idade da construção. Avaliação: Ao lote de terreno atribuo o valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais); 2 - às benfeitorias atribuo o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); Lote de Terreno nº 31: medindo 525m², localizado no Complexo de Condomínios Green Valley, possuindo infra-estrutura com clube privativo, restaurante, piscina, sauna, quadras esportivas, lago e bosque; via de acesso pavimentada, minishoping e comércio de conveniência próximo. Sobre parte do terreno encontram-se edificadas benfeitorias, constituída de casa residencial e anexo, conforme fotos index 79587799, não tendo sido possível realizar a vistoria no interior da residência em virtude de ter encontrado o imóvel fechado por ocasião da diligência. Verifica-se que externamente encontra-se em bom estado de conservação. Também não foi possível determinar a idade da construção. Avaliação: ao lote de terreno atribuo o valor de R\$ 162.272,00 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e setenta e dois reais); às benfeitorias atribuo o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). **Avaliação Total R\$ 1.332.272,00 (um milhão, trezentos e trinta e dois mil e duzentos e setenta e dois reais). As benfeitorias estão edificadas sobre os lotes 21 e 31, que são contíguos. Os lotes de terreno serão vendidos em conjunto, ou seja, como um único imóvel.** De acordo com a certidão de ônus reais do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis, os imóveis estão registrados sob as

matrículas nº 26693 (lote 21) e 26398 (lote 31), em nome de José Nolasco de Carvalho e Unaraci de Assis Nolasco de Carvalho, onde consta penhora determinada pelo juízo da 09ª. Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, nos autos da ação movida pela União (proc. 01035966920164025101), e penhora da presente ação, nas duas matrículas. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU:** inscrição municipal 49000 (Lote 21) – há débitos de R\$ 2.080,41, mais acréscimos legais; inscrição municipal 48474 (Lote 31) – há débitos de R\$ 1.259,77; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – há débitos no valor de R\$ 35.237,35. Há ação de cobrança do condomínio em andamento (proc. 0003261-47.2021.8.19.0061). *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil.* 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, e, no site 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), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** 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. **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): 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). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: 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. *Caso o Devedor requeira a remição da dívida, deverá pagar os honorários do leiloeiro em 2,5% sobre a avaliação, além das despesas do leilão.* 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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado 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 três dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Luciane Tinoco da Costa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Elisabete Franco Longobardi – Juíza de Direito.