

## JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL DEYSE LUCY BOLELLI em face de ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA FAUSTINO e ESPÓLIO DE ALBINA AUGUSTA MORAIS FAUSTINO (Processo nº 0009808-65.2021.8.19.0203), na forma abaixo:

A Dra. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA FAUSTINO e ao ESPÓLIO DE ALBINA AUGUSTA MORAIS FAUSTINO, através da sua inventariante, Sonia Maria Faustino Bacha da Silva, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **03/06/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **06/06/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 239, descrito e avaliado às fls. 278, em 25/10/2023. DIREITO E AÇÃO.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: ESTRADA DO PAU FERRO, Nº: 1.032 – BLOCO 01 - APARTAMENTO 302 - FREGUESIA – JACAREPAGUÁ/RJ. **SENDO O REFERIDO COMPOSTO DE 01 SALA DE DOIS AMBIENTES COM VARANDA; 01 CORREDOR DE ACESSO; 01 BANHEIRO SOCIAL; 02 QUARTOS; 01 SUÍTE; 01 COZINHA COM ÁREA DE SERVIÇO ACOPLADA; 01 BANHEIRO DE EMPREGADA. IMÓVEL SITUADO EM CONDOMÍNIO COM PORTARIA 24 HORAS COM DOIS BLOCOS COM 40 (QUARENTA) APARTAMENTOS CADA, SENDO CADA BLOCO COM 02 ELEVADORES; APARTAMENTO COM DIREITO A 01 VAGA DE GARAGEM. ÁREA DE LAZER COMPOSTA DE: 01 PISCINA ADULTO/INFANTIL; CHURRASQUEIRA COM BANCADA E PIA; 01 MINI QUADRA DE ESPORTES; 01 SAUNA SECA E 01 SALÃO DE FESTAS. LOCALIZADA EM ÁREA NOBRE, PRÓXIMA A COMÉRCIO E TRANSPORTE PÚBLICO E DISTANTE DE COMUNIDADE. AVALIADO O IMÓVEL EM R\$ 420.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS). OBSERVAÇÃO: NO MOMENTO DA DILIGÊNCIA, O ZELADOR DO CONDOMÍNIO INFORMOU O FATO DO IMÓVEL OBJETO ENCONTRAR-SE FECHADO HÁ APROXIMADAMENTE 03 ANOS. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 01 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 251.990 e registrado em nome de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-3: Penhora em 1º Grau, determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2003.120.076106-0); 2) R-4: Penhora em 2º Grau, determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda (processo nº 2006.120.061341-7); 3) R-5: Penhora em 3º Grau, determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda (processo nº 2008.001.401157-2); 4) AV-6: Indisponibilidade determinada pelo Juízo da 50ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – processo nº 011010044-2005.5.01.0050, em face de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda; 5) AV-7: Indisponibilidade determinada pelo Juízo da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – processo nº**

011270023-2005.5.01.0055, em face de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda; 6) R-8: Penhora oriunda do presente feito. Consta, ainda, lançado no Indicador Pessoal, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) em nome de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda. Consta às fl. 44/49, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do referido imóvel, figurando como promitente vendedora e outorgante: Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda, e como promissária compradora e outorgada: Albina Augusta Moraes Faustino. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 110m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2024, no valor de R\$ 16.595,10, mais acréscimos legais (FRE 2972899-5). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 451,77, referentes aos exercícios de 2020 a 2022 (Nº CBMERJ: 2607211-6). De acordo com planilha às fls. 291, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em novembro/2023, ao valor de R\$ 108.501,34. 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 preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Cientes de 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, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos oito dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Gustavo Alves de Souza, Mat. 01-23125 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Bianca Ferreira Do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.