

JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MADUREIRA – RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO TRAVESSA BITTENCOURT que move em face de MARIA DE FATIMA PINHEIRO VAZ (processo nº 0017712-52.2015.8.19.0202) na forma abaixo:

A DRA. SABRINA CAMPELO BARBOSA VALMONT, Juíza de Direito Titular na quarta Vara Cível do Fórum Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARIA DE FATIMA PINHEIRO VAZ**, que no dia **09/08/2021 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público RODRIGO DA SILVA COSTA, matriculado na JUCERJA sob o nº 126, devidamente credenciado no TJRJ**, 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 **11/08/2021**, 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, que estará aberto na **“MODALIDADE ONLINE”**, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **Apartamento 202, bloco 01, situado na Travessa Bittencourt, nº 32 - Madureira, nesta cidade.** Apartamento - Linear unifamiliar em terreno de topografia íngreme, situada em área comercial e residencial, com faixada em argamassa, portaria eletrônica e espaço para colocação de plantas. Não possui garagem na escritura e sim estacionamento fora do corpo do prédio e não possui elevador. No interior do apartamento possui, (1) sala em piso porcelanato com janelas gradeadas, (2) dormitórios em piso porcelanato com janelas gradeadas, (1) banheiro em piso de cerâmica azulejado até o teto. Cozinha em piso cerâmica azulada até o teto, possui uma bancada de 2m2 com armário na parte de baixo para guardar panelas. Existe junto a Cozinha, (1) área de serviço com instalação para máquina de lavar com tanque e espaço para secar em piso cerâmica azulejado até o teto. Os medidores tanto de energia elétrica, água e gás são comuns ao condomínio. O condomínio encontra-se localizado em frente de rua, possuindo calçada. O local é de difícil estacionamento em horário de grande movimentação. A artéria na qual se encontra o imóvel liga a Av. Dom Hélder Câmara até o bairro de Cascadura. Na Av. Dom Hélder Câmara, ou seja, aproximadamente 200 metros de distância do imóvel, encontra-se imóveis comerciais tais como, (hospitais, clínicas, escolas, casas de festa bares e supermercado) bem como transporte público rodoviário e ferroviário, aja visto a distância de menos de 1km da estação tomar de Cascadura. Considerações Gerais: Em imóvel residencial, é fator relevante as dimensões, localização, estado de conservação. VALOR DE VENDA procurando a localização do imóvel, suas dimensões, estado geral de conservação, entre outros fatores, notadamente uma comparação feita dos valores vendidos de imóveis assemelhados a cada um dos estudados, estimamos os seguintes preços de venda. Avaliado em **R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 06º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 16.197-A, em nome da devedora, onde consta Hipoteca e Penhora na 26ª. Vara Federal a favor da Caixa Econômica Federal. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO**

IMÓVEL: 1) IPTU (inscrição: 12405569) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 145,31; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ N° 25973033) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 489,28; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 75.316,42, conforme planilha datada de Junho de 2021. *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 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.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.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. **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. **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: leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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, 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. **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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e quatro dias do mês de junho de dois mil e vinte e um. Eu, Inez Porto Filgueiras Riederer, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Sabrina Campelo Barbosa Valmont – Juíza de Direito.