



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VARA UNICA DA COMARCA DE IGUABA GRANDE
AV. PAULINO RODRIGUES DE SOUZA, 2001, CENTRO, IGUABA GRANDE
Tel.: (22) 2634-9410 - E-mail: igrvuni@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA, MOVIDA POR CONDOMÍNIO ALDEIA 99 em face de ESPÓLIO DE JOAQUIM REIS representado por Alzira Fernandes Reis - PROCESSO Nº 0000230-59.2002.8.19.0069, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **MAIRA VALERIA VEIGA DE OLIVEIRA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ESPÓLIO DE JOAQUIM REIS representado por Alzira Fernandes Reis** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NAS MODALIDADES PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE: O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 22/09/2020 às 12:00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 29/09/2020 às 12:00h. O Leilão presencial será realizado e encerrado simultaneamente na(s) data(s) e horário(s) supramencionado(s), no seguinte local: Átrio do novo Fórum da Comarca de Iguaba Grande, situado na Rua Engenheiro Neves da Rocha, s/n, Iguaba - RJ**

DO BEM A SER LEILOADO: (Conforme laudo de avaliação Às fls. 471/472): **Casa em Iguaba Grande – lote 3, da quadra B, do Condomínio denominado Aldeia 99. Caracterizado e dimensionado no 2º Registro de Imóveis sob o nº 1114. JUSTIFICATIVA:** Dirigi-me a rodovia Amaral Peixoto Condomínio Aldeia 999, lote 03, quadra B, bairro Canellas City, Iguaba Grande, e na presença do morador do imóvel Sr. Almir Antunes de Souza, constatei uma casa em péssimo estado de conservação. Portas, janelas, escadas, muros quebrados com vários pontos de infiltração na construção de 160,00m² (Cento e sessenta metros quadrados). Uma casa ampla, porém com os cômodos pequenos, no segundo andar uma cozinha de 9m² com piso frio, parede de azulejo. Uma sala ampla próximo de 16m², mas piso antigo de lajota, teto de madeira sem laje, com um lavabo e uma escada de madeira antiga e precária dando acesso para o terceiro andar onde ficam os quartos. Uma suíte com piso de lajota antigo, um banheiro sem pia, sem boxe. E ainda outro quarto com piso de lajota e um banheiro também sem condições de uso. No primeiro andar, uma sala com vista para os fundos da casa sem nenhuma benfeitorias no quintal. Apesar do péssimo

estado da casa o terreno de 300m² (Trezentos metros quadrados). É plano nos fundos, tem uma vista privilegiada para a lagoa com deck para acesso a barcos. Verificando junto a moradores, funcionários, o síndico do condomínio, que as casas que ainda estão a venda, outras já vendidas a pouco tempo e também o corretor de imóveis Sr. Roberto da Antunes Imobiliária da Rua Sopoto no Centro. **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Constatam débitos de Condomínio no valor de 285.088,80. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc. e apresentação das certidões e RGI, no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Imóvel registrado em nome de JOAQUIM REIS sob o nº 1.114 no Cartório do 2º Ofício de RGI de Iguaba Grande. R-6-1114 – HIPOTECA: Expedida pela Caixa Econômica Federal.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que foram citados da ação Às fls. 36/37/38; que a sentença consta Às fls. 206; que a indicação da penhora consta às fls. 370; Que o deferimento da penhora consta Às fls. 374; Que o termo de penhora consta às fls. 382 e a intimação para ciência da penhora consta às fls. 659/661.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). 2 - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). 3 – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 4 - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 5 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). 6 - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. 7 - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento

parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPD e seguintes, sempre antes do início de cada leilão ao Leiloeiro, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC).** **4.** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPD. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC.

DOS LANCES PRESENCIAIS E ELETRÔNICO (SIMULTÂNEO): **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Avenida Almirante Barroso, nº 90, Grupo 606 – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (ESPÓLIO DE JOAQUIM REIS representado por Alzira Fernandes Reis) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 23 de Julho de 2020. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **MAIRA VALERIA VEIGA DE OLIVEIRA** – Juiz de Direito