



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DA ILHA DO GOVERNADOR
PRAIA DE OLARIA, S/Nº - ATERRO DO COCOTA/COCOTÁ
Tel.: (21) 3626-4758 - E-mail: ilh01vciv@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 EM FASE DE EXECUÇÃO, MOVIDA POR CONDOMÍNIO VERDES MARES em face de CASTORINO CAVALHEIRO e MARIA DE LOURDES VELLOSO RAMOS CAVALHEIRO - PROCESSO Nº 0005292-15.2006.8.19.0207, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **SILVIA REGINA PORTES CRISCUOLO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **CASTORINO CAVALHEIRO e MARIA DE LOURDES VELLOSO RAMOS CAVALHEIRO** - 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 25/11/2020 às 16:00h, e, o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, será encerrado no dia 02/12/2020 às 16:00h. O Leilão presencial será realizado e encerrado simultaneamente na(s) data(s) e horário(s) supramencionado(s), no seguinte local: Átrio do Fórum Regional da Ilha do Governador, Situado na Praia de Olaria, S/Nº - Aterro do Cocota/Cocotá, Rio de Janeiro/RJ - C.E.P.:21910-290.**

DO BEM A SER LEILOADO: Apartamento 304, do Bloco 1, situado na Rua Frei Inocêncio, Nº 233 – Praia da Bandeira – Ilha do Governador – RJ. M²: 57. Matriculado no Cartório do 11º Ofício do Registro de Imóveis sob o nº 40.343 e Inscrito na Prefeitura sob o nº 1459451-9 - CI: 13394-2. JUSTIFICATIVA: O método empregado na avaliação é o Método Comparativo Direto de dados de mercado, devendo ter a referência desse, conforme recomendação de ABNT NBR 4.653.2, em seu item 8.1.1. Essa OJA se utilizou dos sites locais imobiliários para obter os valores dos imóveis no logradouro do imóvel, e na falta desse, do imóvel com características mais próximas possíveis. O bem imóvel avaliado encontra-se na Rua Frei Inocência, 233, bloco 1, apto. 304 e a região é constituída de casas e edifícios padrão médio, rua principal, localizado no sob bairro das pitangueiras, na ilha do governador, servida de redes de água esgoto, energia elétrica, telefone, galerias pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana e iluminação pública e outros comércios tais como mini mercado, farmácia, bares, próximo à linhas de ônibus, Pesquisa de mercado: A amostra 01 (apartamento) fica localizado na Rua Frei Inocência, Pitangueiras, Ilha do Governador (código AP 0018), com 57 metros quadrados. O valor de venda é R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte e cinco mil reais) com valor de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais) por metro quadrado; A amostra 02 (apartamento) fica localizada na Rua Frei Inocência, Pitangueiras, Ilha do Governador (código JBI 36289), com 57 metros quadrados. O valor de venda é de R\$ 245.000,00 (Duzentos e quarenta e cinco mil reais) com valor de R\$ 4.298,00 (Quatro mi, duzentos e noventa e oito reais) por metro quadrado; A amostra

03 (apartamento) fica localizada na Rua Frei Inocêncio, Pitangueiras, Ilha do Governador (Código JBI 36145), com 57 metros quadrados. O valor de venda é R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais) com valor de R\$ 4.385,00 (Quatro mil, trezentos e oitenta e cinco reais) por metro quadrado. A fonte utilizada para toda avaliação foi o site Viva Real Imobiliária. Conforme dados de IPTU, o imóvel possui 57 (cinquenta e sete) metros quadrados de área edificada. Essa OJA se utilizou do valor médio do metro quadrado, no valor de R\$ 4.211,00 (quatro mil, duzentos e onze reais) dos imóveis utilizados como comparativo, chegando ao valor de R\$ 240.027,00 (Duzentos e quarenta mil e cinte e sete reais), **que equivalem 72.870,1539 unidades de UFIR e atualizados até a presente data em R\$ 259.053,39 (Duzentos e cinquenta e nove mil, cinquenta e três reais e trinta e nove centavos)**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente os interessados que constam valores de IPTU R\$5.361,15, débitos de Funesbom no valor de R\$ 391,54, atualizados nesta data e, débitos de condomínio no valor de R\$140.532,53 atualizados em 27 de janeiro de 2020. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc. e apresentação das certidões e RGI, que serão atualizados no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente os interessados que constam no RGI as seguintes informações: **AV.1/40.343 – ÔNUS (HIPOTECA/CAUÇÃO):** Hipotecado à COFRELAR tendo a Credora caucionado ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO/CEF – CAIXA ECONOMICA FERERAL; **R-2/40.343 – COMPRA E VENDA:** A proprietária vendeu o imóvel a MARIA DE LOURDES VELLOSO RAMOS CAVALHEIRO e seu marido CASTORINO CAVALHEIRO; **R.5/40.343 PENHORA:** Expedido pela 12ª Vara de Fazenda Pública pelo processo nº 2005.120.030871-0 e **R.6/40.343 PENHORA:** Expedido pela 1ª Vara Cível da Ilha do Governador pelo processo nº 0005292-15.2006.8.19.0207.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes aos interessados que Os réus foram citados da ação às fls.: 504/511, conforme deferimento de fls. 444, Curador Especial nomeado às fls. 515; A sentença consta às fls.: 523/526, certidão de trânsito em julgado da Sentença às fls. 545; Os executados foram intimados da Execução às fls.: 559/560, certidão da intimação por Edital às fls. 564; Requerimento e indicação da penhora às fls.: 562; O deferimento da penhora às fls.: 568; O termo da penhora às fls.: 573; A intimação para ciência da penhora através de Edital às fls.: 574.

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 irretroatável, 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 NCPC 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 NCPC. **Conforme decisão deste juízo o imóvel será leiloado livre de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lance do arrematante, que apenas será imitado na posse após a quitação destes com valor levantado para este fim e após a comprovação do pagamento do ITBI.** **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) condômino(s), a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 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 Rua da Quitanda, 86/2º andar – 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) (CASTORINO CAVALHEIRO e MARIA DE LOURDES VELLOSO RAMOS CAVALHEIRO) 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 01 de outubro de 2020. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **SILVIA REGINA PORTES CRISCUOLO** – Juiz de Direito.