



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO
AVENIDA EUTERPE FRIBURGUENSE, 201, CENTRO - RIO DE JANEIRO
Tel.: (21) 2524-2100 - E-mail: nfr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, MOVIDA POR UBALDO DAMASCENO e VERA MARIA DE OLIVEIRA DAMASCENO em face de RENATO COIMBRA DE QUEIROZ FILHO e EMÍLIA DIAZ DE QUEIROZ - PROCESSO Nº 0011956-48.2010.8.19.0037, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **FERNANDO LUIS GONCALVES DE MORAES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **RENATO COIMBRA DE QUEIROZ FILHO e EMÍLIA DIAZ DE QUEIROZ** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICA: LEILÃO 50% DO IMÓVEL - SOMENTE DA QUOTA PARTE PENHORADA: Primeiro Leilão**, por valor igual ou superior a avaliação da quota parte penhorada (50% do bem – R\$ 500.000,00), que será encerrado no dia **23/03/2021 às 14:30h**, e, o **Segundo Leilão**, por valor igual ou superior a 50% da avaliação da quota parte penhorada (R\$ 250.000,00), que será encerrado no dia **30/03/2021 às 14:30h**. O Leilão Eletrônico (ONLINE/VIRTUAL) será realizado exclusivamente, **no portal/site do Leiloeiro www.alexandroleiloeiro.com.br**, na forma dos Art. 887 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, estará disponível para lanços com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência.

DO BEM A SER LEILOADO: (Laudo de Avaliação indireta às fls. 410): **Casa em Nova Friburgo, situada na Rua Antônio Pereira de Jesus, 136 – Cônego – Nova Friburgo - RJ, matriculado sob o nº 2005 do 1º Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ e inscrição nº 0032705 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU).** **JUSTIFICATIVA:** Aos dias 29 do mês de julho do ano de 2019, às 11:40, em cumprimento ao mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Imóvel constituído à Rua Antônio Pereira de Jesus, 136 – Cônego, com respectivo terreno próprio, constituído por 2 andares, existindo o primeiro andar, uma sala com piso em granito, 2 quartos, 1 suíte (localizada na parte de baixo, 3 quartos, um banheiro social e cozinha. No segundo andar, o imóvel é constituído por quarto e varanda, possuindo ao total, 4 quartos. Há ainda anexo com área de lazer – incluindo churrasqueira, sauna e canil, varanda na parte de trás e garagem para 2 carros. O imóvel possui ainda piscina e chuveiro em um amplo quintal na frente. Bom estado de conservação, apresentando apenas desgaste pelo uso. Em razão da penhora haver recaído sobre a meação da segunda réu, Sra Emília Dias de Queiroz, sobre os direitos aquisitivos e diante de **AVALIAR em sua parte total em R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais)**, avalio a meação em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Constan débitos de IPTU, débitos de Funesbom no valor de R\$957,34. 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 Matriculado sob o nº 2005 no 1º Ofício - Registro de imóveis de Nova Friburgo, em nome de José Carlos da Silva Marinho Mamede e Thais Bezerril Marinho Mamede.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Ciente os interessados que os réus foram citados às fls. 48/49 e 56/57; Que a sentença consta às fls. 262/266; Que os réus foram citados da Execução Às fls. 277; Que a indicação da penhora consta Às fls. 278; Que a intimação da penhora consta às fls. 348/360; Que o deferimento da penhora consta às fls. 292/335; Que o termo de penhora consta às fls. 295; consta Escritura de Promessa de Compra e Venda conforme Fls. 33/35 e Declaração de Quitação do Promitente Vendedor conforme Fls. 29/291.

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 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. **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 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) (RENATO COIMBRA DE QUEIROZ FILHO e EMÍLIA DIAZ DE QUEIROZ) 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 07 de Janeiro de 2021. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **FERNANDO LUIS GONCALVES DE MORAES** – Juiz de Direito