



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE MADUREIRA
AV. ERNANI CARDOSO 152 SALA 206 CASCADURA
Tel.: (21) 2583-3525 - E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO PRESENCIAL E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO CENTRO COMERCIAL POLO I - EDIFÍCIO POLO em face de ELZA MARIA TOLEDO TORRES MOTA - PROCESSO Nº 0022560-43.2019.8.19.0202, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **JOAO FELIPE NUNES FERREIRA MOURAO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ELZA MARIA TOLEDO TORRES MOTA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, NA MODALIDADE PRESENCIAL: O Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 09/03/2021 às 13:00h, e, o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, será encerrado no dia 16/03/2021 às 13:00h. O Leilão presencial será realizado na(s) data(s) e horário(s) supramencionado(s), no seguinte local: Auditório do Sindicato dos Leiloeiros, na Av. Erasmo Braga, 227, Sala 1008, Centro - Rio De Janeiro.**

DO BEM A SER LEILOADO: (Conforme o laudo de avaliação de fls. 234e) : **Estrada do Portela nº 99, sala nº 722, em Madureira, nesta cidade – CEP nº 21.351-050. Matriculado no 8º RGI sob o nº 16466 e inscrito na Prefeitura sob o nº 1375102-9 e C.L. 03514-7. JUSTIFICATIVA:** Nesta data, às 10h40min, dirigi-me à Estrada do Portela, 99, sala 722, bairro Madureira, mas não consegui acesso ao interior do imóvel, por não ser atendido por nenhuma pessoa. Desse modo, observadas as formalidades legais, passo a proceder à avaliação indireta do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: **ESTRADA DO PORTELA, 99, SALA 722, MADUREIRA** Conforme cópias dos documentos que instruem o r. mandado, cuida-se de imóvel matriculado no Cartório do Oitavo Ofício do Registro de Imóveis sob o número 16466-A e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 1375102-9. Da Localização do Imóvel e Características da Região: Trata-se de imóvel não residencial, tipologia sala, com 35metros quadrados de área edificada, situado na Estrada do Portela, 99, sala 722, bairro Madureira, Rio de Janeiro. O logradouro encontra-se pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. O bairro de Madureira é dotado de farto comércio (de rua, centros comerciais e shoppings) e serviços. Há disponibilização de transporte rodoviário, incluindo BRT, bem como ferroviário (estação da Supervia Madureira). Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado Inscrição Municipal: 1.375.102-9. Área Edificada da sala: 35 m². Idade: 39 anos (1981). **Da avaliação:** Assim, considerando a sua localização, área edificada, dados técnicos, idade e estado geral de conservação do prédio, **AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Constatam débitos de Funesbom no valor de R\$156,94, débitos de IPTU no valor de R\$ 11.869,42. 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 as seguintes anotações: **AV-2-16466-A – PROMESSA DE VENDA:** Consta promessa de venda a DALVENIO TORRES MOTTA E ELZA MARIA TOLEDO TORRES MOTA e **R-6-16466-A – TÍTULO: PENHORA:** Expedida a penhora nos autos do processo nº 002260-43.2019.8.19.0202.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes aos interessados que os executados/condôminos foram intimados/citados da Execução às fls.: 58e em 10/10/2019; O valor da execução consta às fls.: 064/066 (R\$ 13.950,46 em 16/03/2020); A indicação da penhora às fls.: 89e em 24/07/2020; O deferimento da penhora às fls.: 94e em 28/07/2020; O termo da penhora às fls.: 109e em 08/09/2020 e a intimação para ciência da penhora às fls.: 135, em 26/11/2020, via postal. Conforme decisão de fls.: *“Na segunda data, deverão ser superiores ao preço mínimo. Se o bem penhorado pertencer a incapaz, o valor não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.”*

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 30% (trinta 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 2,5% 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) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC.

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) (ELZA MARIA TOLEDO TORRES MOTA) 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 28 de janeiro de 2021. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **JOAO FELIPE NUNES FERREIRA MOURAO** – Juiz de Direito.