



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE MADUREIRA
AV. ERNANI CARDOSO 152 SALA 206 CASCADURA - C.E.P.: 21310-310
Tel.: (21) 2583-3526 - E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO CENTRO COMERCIAL POLO I - EDIFÍCIO POLO EM FACE DE ELZA MARIA TOLEDO TORRES MOTA - PROCESSO Nº 0022516-24.2019.8.19.0202, 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 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 25/05/2021 às 16:00h, e, o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, será encerrado no dia 01/06/2021 às 16:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: (Conforme o laudo de avaliação de fls. 134e): **Direito e Ação da Sala 414 na Estrada Do Portela, Nº 99 - Madureira - Rio de Janeiro - RJ - Cep: 21351-050 - M²: 35m². Registrado no 8º Registro Geral de Imóveis sob nº 19406-A e na Prefeitura sob a matrícula nº 1375004-7 - CL: 03514-7.**
JUSTIFICATIVA: Certifico e dou fé que, nesta data, às 10h40min, dirigi-me à Estrada do Portela, 99, sala 414, 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 414, 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 19406-A e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 1375004-7. **Da Localização do Imóvel e Características da Região:** Trata-se de imóvel não residencial, tipologia sala, com 35 metros quadrados de área edificada, situado na Estrada do Portela, 99, sala 414, 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: 1.375.004-7. 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: Ciente aos interessados que constam débitos de FUNESBOM no valor de R\$ 236,80 e débitos de IPTU no valor de R\$ 8.684,84. 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 aos interessados que constam as seguintes informações na matrícula do referido imóvel: **AV-3-19406-A – PROMESSA DE VENDA:** O imóvel foi prometido vender a DALVENIO TORRES MOTA e sua mulher ELZA MARIA TOLEDO TORRES MOTTA; **R-7-19406-A – TÍTULO: PENHORA: FORMA DO TÍTULO:** Expedida a penhora pelo cartório da 2ª Vara Cível no processo nº 0022516-24.2019.8.19.0202.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes aos interessados que a executada foi citada da Execução às fls.: 30 e 42 em 30/09/2019; A indicação da penhora às fls.: 93e em 24/07/2020; O deferimento da penhora às fls.: 98e em 28/07/2020; O termo da penhora às fls.: 114e em 08/09/2020 e a intimação para ciência da penhora às fls.: 120e em 08/09/2020.

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 ARREMATÇÃO: **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 NCP. **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.

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) (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 NCP,**

sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 09 de abril de 2021. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **JOAO FELIPE NUNES FERREIRA MOURAO** – Juiz de Direito.