



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO
RUA MINISTRO GAMA FILHO S/N FORUM BRAGA
Tel.: (22) 2646-2678 - E-mail: cfr01vciv@tjrj.ius.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 GESTORA DE RECEBÍVEIS TETTO HABITAÇÃO S/A em face de WALTER BONIFACIO DE MIRANDA FILHO e RITA LUCIA OLIVEIRA XAVIER DE MIRANDA - PROCESSO Nº 0000010-08.1983.8.19.0011, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **CAIO LUIZ RODRIGUES ROMO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **WALTER BONIFACIO DE MIRANDA FILHO e RITA LUCIA OLIVEIRA XAVIER DE MIRANDA** - 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 15:30h, e, o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, será encerrado no dia 01/06/2021 às 15:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: (Conforme o laudo de avaliação de fls. 701e): **Casa em Cabo Frio, localizada no Caminho de Búzios, Quadra 7, Lote 31 – Cabo Frio – RJ. - M²: 78m². Matriculado no 1º RGI sob o nº 1198 e inscrito na Prefeitura sob o nº IPTU: 1042860-001.** **JUSTIFICATIVA:** OBJETO DE AVALIAÇÃO: Domínio útil e direto (propriedade plena) de uma casa, situada na quadra 7, lote 31, Caminho de Búzios, Cabo Frio, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Cabo Frio, medindo 60,00m de frente para Marechal Floriano; igual largura nos fundos e de frente a fundos 16,00m, formando uma área de 96,00m², conforme Escritura de Compra e venda, lavrada no cartório do 1º RGI, sob o nº 1198, página 59, datada de 9 de outubro de 1942. CASA: Imóvel residencial com área construída de 78,00m²; conforme espelho de IPTU que instrui o mandado; composto de 2 pavimentos, divididos da seguinte forma: primeiro pavimento com um quarto amplo equipado com uma banheira de hidromassagem; doía quartos menores; sala ampla; sala de estar; um banheiro social; uma cozinha ampla; área de serviço; área de lazer com churrasqueira, bancada de granito e banheiro; no segundo piso revestido em ardósia e um amplo porão; a cobertura do imóvel é com telha de amianto. Caso com laje sem infiltração aparente; Piso em porcelanato. Banheiros azulejados. Portas e janelas em madeira. Imóvel em bom estado de conservação, sem garagem e quintal. **CONSIDERAÇÕES:** O imóvel está localizado em esquina, entre as rua Marechal Floriano (calçamento em pedras) e Travessa Fernandes (calçamento asfáltico), em frente ao Canal do Itajuru, com ótima infraestrutura urbana (água, luz, telefone, internet) e próxima do centro comercial (mercados, restaurantes, escolas, hospitais, bancos, pontos de ônibus, taxi, etc. **VALOR:** Baseada em valores de imóveis situados na mesma região geoeconômica, onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte duas imobiliárias da cidade e sites de venda, **atribuo ao imóvel o valor de R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais)**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: 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 consta o seguinte gravame no RGI: **R.2-13.843 – PRIMEIRA HIPOTECA:** Expedida a hipoteca entre o Devedor Walter Bonifácio de Miranda Filho e sua mulher Rita Lucia Oleira Xavier de Miranda e o Credor Banerj Credito Imobiliário S/A

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes aos interessados que os executados foram citados da Execução às fls.: 30/33, por Edital – fls. 109/110; O deferimento da penhora às fls.: 34v; o Mandado da penhora às fls.: 35/36 e a intimação para ciência da penhora às fls.: 38.

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 irretirável, 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 NCCP. **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) **(WALTER BONIFACIO DE MIRANDA FILHO e RITA LUCIA OLIVEIRA XAVIER DE MIRANDA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCCP, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMpra-se.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 24 de março de 2021. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) CAIO LUIZ RODRIGUES ROMO – Juiz de Direito.