



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Madureira)Av. Ernani Cardoso nº 152 – Cascadura – RJ.

E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2583-3526

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE MADUREIRA – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PADRE ROSER** que move em face do **ESPÓLIO DE DIÓGENES RODRIGUES DA SILVA E ELIZABETH DO ESPÍRITO SANTO RODRIGUES** (processo nº 0027992-58.2010.8.19.0202) na forma abaixo:

O DR. JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO Juiz de Direito Titular na 2ª Vara Cível da Regional de Madureira - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados e interessados: **ESPÓLIO DE DIÓGENES RODRIGUES DA SILVA E ELIZABETH DO ESPÍRITO SANTO RODRIGUES a CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA – CFIAE e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF suprimindo assim a assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.,** que no dia **14/10/2024 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, SI: 210 – Barra da Tijuca – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 17/10/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, os imóveis descritos e avaliados como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: (PLENA PROPRIEDADE) - ESTRADA PADRE ROSER, 600 - BLOCO 02 – APT: 404 - VILA DA PENHA - RJ**, descrito e caracterizado na Certidão do 8º Serviço Registral de Imóvel (fls 137). Trata-se de imóvel para uso residencial com idade de 26 (vinte e seis) anos de idade, com área edificada de 53m². Tudo conforme cópia da Guia do IPTU. O imóvel avaliando possui estrutura geral de alvenaria com bom padrão de acabamento externo e encontra-se inserido na malha urbana do município do Rio de Janeiro. Infraestrutura pública completa, tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica pavimentação, transporte coletivo, ocupação residencial nos imóveis circunvizinhos, apresentando facilidade de acesso, possuindo intensidade de tráfego de veículo de passeio e de boa opção de coletivo. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado, **AVALIO-O EM R\$ 248.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL REAIS)**. **O Imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 8º Registro Geral e Imóveis sob a matrícula n 126480-A como segue:** Avenida Padre Roser nº 600 – apt: 404 do bloco 02 e sua correspondente fração ideal de 0,005119 do respectivo terreno. **PROPRIETÁRIA: CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA – CFIAE.** **AV-2 HIPOTECA:** O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se hipotecado neste ofício a Caixa Econômica Federal. **R-3: PENHORA:** Expedida pelo juízo da 2ª Vara Cível da Regional de Madureira, datada de 15/02/2019 extraída da presente ação de cobrança. EXECUTADOS: Espólio de DIOGENES RODRIGUES DA SILVA e ELIZABETH DO ESPÍRITO SANTO RODRIGUES: EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PADRE ROSER. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1961978-2):** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedida pela Procuradoria Geral de Município o referido imóvel não apresenta débitos de IPTU; **II) TAXA DE INCÊNDIO – (CBMERJ: 853582-5)**. O imóvel possui débitos relativo a Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios referente aos exercícios de 2019 a 2023 no valor de R\$ 645,89 (seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e nove centavos). **CONDOMÍNIO:** O condomínio dará quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do

art. 130 do CTN, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por lance. **CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC).** O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado. (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não esta incluída no valor do lance. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/(21) 99846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados e interessados intimados por intermédio de seus advogados e pelo presente edital de leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I V do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 11 (onze) dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente Mariane Territo de Barros. (Mat. 01-27828) e pelo MMº Dr. João Felipe Nunes Ferreira Mourão- Juiz de Direito.