



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
FÓRUM DA COMARCA DE MARICÁ
Endereço: Rua Jovino Duarte de Oliveira S/N – Araçatiba – Maricá – RJ.
Cartório da 1ª Vara Cível
E-mail: mar01vara@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3508-8000

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Extinção de Condomínio proposta por **SUELLEN SANT'ANA PARANHOS** que move em face de **WALKYRIA FELIX DE BRAGANÇA PARANHOS** (processo nº 0014831-43.2009.8.19.0031) na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA ESTIGES TOLEDO – Juíza de Direito Titular na 1ª Vara Cível da Comarca de Maricá- RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente as partes: **SUELLEN SANT'ANA PARANHOS E WALKYRIA FELIX DE BRAGANÇA PARANHOS** **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **09/12/2024 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, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/12/2024**, 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, o imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO: RUA ELIZA VIEIRA VERAS (ANTIGA RUA 52) QUADRA 199LOTE 16 – CASA 02 – LOTEAMENTO JARDIM ATLÂNTICO – ITAIPUAÇU – MARICÁ – RJ.** Área edificada do Imóvel: 84,50m2, área total do terreno: 320m2. (8,00 m de largura x 40,00 de comprimento) Objeto da avaliação: Tipologia: Casa Linear construída em centro de terreno, utilização residencial unifamiliar. Padrão de construção R1-N (SINDUSCON/RJ) de idade aparente de 20 anos. Documentação: o IMÓVEL É REGISTRADO PELO 2º ofício do Registro de Imóveis de Maricá do Estado do Rio de Janeiro pela matrícula nº 68.484. Inscrito na Prefeitura Municipal de Maricá sob a matrícula nº111461. Descrição sumária do imóvel avaliando: Devido ao fator limitando de não ter acesso no interior da casa no dia da perícia, não foi possível confirmar sua composição, sendo inspecionado somente sua área externa. Serviço de infra estrutura: A região do bairro de Jardim Atlântico Central é dotada de infraestrutura em desenvolvimento e que servem as áreas urbanas assim como comércio, telefone, transporte público e serviços públicos como: rede de água, esgoto, telefone, coleta de lixo, iluminação e escolas. **O IMÓVEL FOI AVALIADO EM R\$ 212.000,00 (DUZENTOS E DOZE MIL REAIS), CORRESPONDENTE A 64.361,39 UFIR'S sendo atualizado na presente data em R\$ 292.026,95 (duzentos e noventa e dois mil e vinte e seis reais e noventa e cinco centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome das partes na proporção de 50% para cada junto ao Registro Geral de Imóveis de Maricá sob a matrícula nº 68.984 como segue: CASA 02, situada ao lado direito do terreno com a casa 3, lado esquerdo com a casa 1; frente para a rua 52, fundos com parte dos lotes 35 e 36; constituída de 1 suíte, 1 quarto, 1 sala, de estar e jantar 1 cozinha, 1 banheiro social, área de serviço, garagem varanda e circulação; perfazendo área total construída de 84,50m2 de área privativa e 320,00m2. **DÉBITOS IPTU (MATRICULA: 111461)** De acordo com o Relatório Total de Débitos Analítico expedida pela Secretaria de Fazenda de Maricá o referido imóvel apresenta débitos de IPTU perfazendo o montante de R\$ 19.891,45 (dezenove mil, oitocentos e noventa e um reais e quarenta e cinco centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO:** Não foi encontrado o cadastro do imóvel junto ao FUNESBOM. 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 de débitos. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital de leilão 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/> e publicado em jornal de ampla circulação e afixado no local de costume em conformidade com o disposto no art. 887, §2º e 3º 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 está incluída no valor do lance. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (artigo 1.322 do Código Civil):** Havendo interesse de algum dos condôminos em exercer o direito de preferência na arrematação, deverá de igual modo realizar pessoalmente o cadastramento na plataforma de leilões: www.facanhaleiloes.com.br no sentido de homologação e liberação dos lances ou por intermédio de seus advogados constituídos, devendo apontar no cadastramento a participação. **DÚVIDAS OU 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 autora e ré intimadas por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Maricá, aos 04 (quatro dias) dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo Responsável do Expediente e pela MMª Dra. Luciana Estiges Toledo – Juíza de Direito.