TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA REGIONAL DA LEOPOLDINA - RJ.
Fórum: Rua Filomena Nunes nº 1071 – Olaria –Rio de Janeiro – RJ.
Tel: (21) 3626-4272
E-mail: leo03vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA LEOPOLDINA - RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CINCO DE NOVEMBRO** que move em face de **PABLO SANTORO (processo nº 0014644-12.2011.8.19.0210)** na forma abaixo:

A DRA. DENISE DE ARAÚJO CAPIBERIBE Juíza de Direito Titular na terceira Vara Cível da Regional da Leopoldina, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, Especialmente ao Executado: **PABLO SANTORO (CPF n° 051.453.127-41) e o Credor Hipotecário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, suprindo as exigências contidas no artigo 889, I e V do NCPC** que no dia **27/09/2019 às 14:00 horas**, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, com endereço na Rua República do Líbano nº16, Gr. 502 - Centro/RJ. Telefone: (21) 3357-6484, E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br, site: **www.facanhaleiloes.com.br** na **Modalidade Leilão "SIMULTÂNEO"** sendo de forma presencial no auditório da leiloeira sito a Rua República do Líbano n° 16, sala 501– Centro - Rio de Janeiro– RJ e concomitantemente online através da Plataforma de leilões: www.facanhaleiloes.com.br. obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, será apregoado e vendido a quem mais der à partir de 100% da avaliação, ou no dia **01/10/2019** no mesmo horário e local, será realizado o 2º leilão pela melhor oferta, à partir de 50% da avaliação, o imóvel descrito e avaliado, como segue: **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Imóvel sito à AVENIDA BRÁS DE PINA Nº 24 – SALA Nº 307 – BAIRRO: PENHA – RIO DE JANEIRO – RJ**., medindo em sua totalidade de acordo com certidão n°11/13861, devidamente registrado no Serviço registral do 8° Oficio de Imóveis desta Cidade, no L°4-1, fls.200 N° 28270 na matrícula n°43373/2CB/149. **LOCALIZAÇÃO**: O imóvel encontra-se localizado no bairro da Penha, área comercial, em logradouro próximo ao Brt, com farta condução, asfaltamento, iluminação pública e calçada. **PRÉDIO**: Construção de ocupação comercial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria em tijolos. Posicionado de frente, com área edificada de 56m². Consta com 5 ambientes divididos com divisórias, o chão de material tipo de madeira, o banheiro com azulejos pequenos, porteiro, vaga na garagem e elevador. Assim, considerando a sua localização, dimensões, área construída e característica, padrão do logradouro, qualidade do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação. **AVALIO DIRETAMENTE o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal o valor de R$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais)**. **RGI: IMÓVEL** Avenida Braz de pina n°24, sala 307, com direito a uma vaga de garagem, e a fração de 56/2593 do terreno, medindo: 15,00m. de frente; 18,40m. nos fundos onde confronta com terreno da Rua José Maurício n°101 da Irmandade Nossa Senhora da Penha; 57,50m á direita onde confronta com o n° 38 do condomínio do Edifício Alvaro da Costa Melo; e 55,00m. á esquerda ; confrontando com o prédio n° 2 da Avenida Braz de Pina, da Organização Cinematográfica Lívio Bruni ou sucessores. Título aquisitivo: L° 3-cq, FLS. 219.N° 80.327. Proprietários, casados pelo regime da comunhão de bens, Cpf n° 020.284.097-20.. **R-6-43373 – FORMA DO TITULO:** Escritura de Inventário e partilha de 27/05/2009, lavrada em notas do 21°Ofício desta cidade (L°2965, fls. 112). Valor: R$ 56.946,14 (base de cálculo). Transmissão: Guia n° 764-069335-0 em 11/05/2009. **TRANSMITENTE:** Espólio de José Manoel Pereira Gamallo; Cpf n° 747.490-59. Adquirentes: 1) Marcia Barbosa Gamallo, brasileira, viúva, terapeuta, CI/IFP n°05.807.390-0 e n° 02628855469 expedida pelo Detran-RJ em 13/12/2007, Cpf n° 779.424.697-00; 2) Raphael Barbosa Gamallo brasileiro, solteiro, maior, estudante, CI/DETRAN-RJ n°20.369,180-3 de 16/06/2004, CPF n° 107.822.387-

42; 3) Renan Barbosa Gamallo, brasileiro, solteiro, maior emancipado, estudante, CI/DETRAN – RJ n° 24.062.377-7 de 17/1/2006, Cpf n° 141.471.597-88, todos residente nesta cidade. **PROPORÇÃO**: 2/4 para a 1° adquirente e ¼ para cada um dos demais adquirentes. **R-7-43373 – TÍTULO COMPRA E VENDA : FORMA DO TÍTULO** – Instrumento particular n° 155550071991 de 31/03/2010, prenotado sob n° 613973 em 01/04/2010, hoje arquivado. Valor R$45.000,00 base de cálculo: R$59.325,41 (Secretária Municipal de Fazenda). **TRANSMISSÃO**: Guia n° 1449431 em 25/03/2010. **VENDEDORES**: 1) Marcia Barbosa Gamallo; 2) Raphael Barbosa Gamallo; 3) Renan Barbosa Gamallo, todos qualificados no ato R-6, na proporção: 2/4 para 1° e ¼ para cada um dos demais vendedores. **Comprador: Pablo Santoro**, brasileiro, divorciado, advogado, CI/OAB/RJ n°128968 de 31/01/2009, CPF n° 051.453.127-41, residente nesta cidade. **R-8-43373- TITULO HIPOTECA:** Alienação fiduciária em garantia. **FORMA DO TITULO:** Mesmo do ato R-7. **Valor:** R$27.000,00 a ser pago através do Sistema de Amortização Sac em 120 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$522,17, vencendo- se a 1° em 30/04/2010, á taxa de juros nominal de 12,7303% ao ano e taxa efetiva de 13,5001% ao ano, fazendo jus comprador a taxa reduzida de juros conforme á clausula sexta e seus parágrafos. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da lei n/9514/97, foi dado ao imóvel o valor de R$60.000,00 base de cálculo R$60.000,00, base de cálculo: R$ 59.325,41 (R-7-43373). **Devedora/Fiduciante**: Pablo Santoro, qualificada no ato R-7- **Credor/Fiduciário:** Caixa Econômica Federal – CEF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. –**DÉBITOS DO IMÓVEL: 1) IPTU- (inscrição: 1226279-6)** o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$ 5.847,93 (cinco mil oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e três centavos)**. 2) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 1705439-6),** Conforme Certidão Positiva de Débitos o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos aos exercícios de 2014/2016/2017/2018 no valor de R$ 460,52 (quatrocentos e sessenta reais e cinquenta e dois centavos)**.** 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, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e consoante ao 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, e os débitos atualizados de IPTU e Taxas serão lidos pela Srª. Leiloeira no ato do pregão. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site da Leiloeira, www.facanhaleiloes.com.br, em consonância ao art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO (PRESENCIAL):** Os interessados devem comparecer em local e hora designado para realização do leilão presencial, munidos de documentos de identidade, CPF e cheques, em caso de estar representando a terceiros interessados na arrematação deverá antes de iniciado o leilão apresentar procuração com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. **DA PARTICIPAÇÃO (ONLINE)**: Os interessados devem se cadastrar na plataforma de leilões www.facanhaleiloes.com.br, observando os requisitos legais estabelecidos para homologação do cadastro. **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 conterá, 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, ainda que mais vultoso (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, por meio de cheque ou outro meio a ser indicado pela própria Leiloeira. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o Credor Hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC**. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 18 (dezoito) dia do mês de agosto de dois mil e dezenove. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado eletronicamente pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pela Responsável do Expediente – Eliane Cassia Souza da Silva (Mat.01/14547), e pela MMa. Dra. Denise Araújo de Capiberibe - Juíza de Direito