



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA REGIONAL DO MÉIER.
Fórum: Rua Aristides Caire 53 - Méier - RJ.
E-mail: mei01vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER - RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** proposta pelo **ESPÓLIO DE JOSÉ BOAVENTURA FERREIRA** em face de **ESPÓLIO DE LOURDES ROSA FERREIRA** (**Processo: 0015968-04.2015.8.19.0208**), na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito na Primeira Vara Cível da Regional do Méier, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, **Especialmente aos Condôminos e ou herdeiros do Espólio de Lourdes Rosa Ferreira: RAQUEL VALENTINA FERREIRA, WASHINGTON LUIZ FERREIRA e WALLACE RAMON FERREIRA**, que no dia **12/04/2021 às 14:00 horas**, será aberto o **1º leilão Público**, através da **plataforma 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 Rua República do Líbano nº 16, salas: 501/502 – Centro – Rio de Janeiro – RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/04/2021**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, que estará aberto na **“MODALIDADE ONLINE”** obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: DO IMÓVEL: RUA VASCO DA GAMA Nº 142 – CASA 2 – CACHAMBI – RIO DE JANEIRO. Matrícula RGI: 09413, inscrição IPTU: 0065671-0. DA CARACTERIZAÇÃO E LOGRADOURO:** Cachambi é um bairro de classe média da Zona Norte da Cidade do Rio de Janeiro, o acesso ao logradouro é fácil. Além de contar com várias linhas de ônibus, fica próximo a estação do metrô de Maria da Graça. Também é vizinho a rede da supervia e a inúmeras vias como a Av. Governador Carlos Lacerda, o Túnel Noel Rosa e a Av. Dom Helder Câmara. É no bairro do Cachambi que se localiza o Norte Shopping, na Av. Dom Helder Câmara. Nele também se encontra supermercados e hipermercados, como Carrefour, Wall Mart, Sam’s Club e Leroy Merlin. Além do Norte Shopping, o bairro possui um forte comércio, principalmente na rua Cachambi. Destacando-se ainda a rua Vasco da Gama, Cirne Maria, Miguel Cervantes, Capitão Jesus, Garcia Redondo, Ferreira de Andrade, Getúlio, Honório, Capitão Rezende e Coração de Maria. Uma parte da rua Honório, possui certa importância pela grande quantidade de loja de móveis. Por isso, essa via é conhecida como a “ Rua dos móveis”. TERRENO, aonde se encontra edificado o imóvel, esta descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias anexadas no referido mandado, (CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º RGI da comarca da Capital e guia de IPTU). Saliento, que se trata de uma casa de vila, debaixo, que chamarei de casa 1, esta registrada com sua metragem no RGI e a casa de cima, que chamarei de casa 2 , não encontra-se registrada no RGI (a portanto uma benfeitoria, não desmembrada). Casa de Vila, no terreno encontra-se edificadas 2 casas, com entradas independentes, uma registrada e outra não, e um terraço não escriturado, a casa 1, andar térreo possui 3 quartos, sendo 1 suíte, uma sala de estar, uma sala de jantar, 1 banheiro social, uma cozinha e uma lavanderia. Não possui área de lazer, nem garagem. A casa 2 (2º andar, ou seja em

cima da casa 1) possui 4 quartos, sendo 1 suíte, 1 sala de estar, 1 banheiro social, uma cozinha, uma lavanderia e um terraço. As casas têm as seguintes características. Casa 1: a) uma sala de jantar: 2,90x4,39m com porta de entrada em ferro com vidro, piso metade em piso frio em cerâmica simples, metade em cimento corrido, paredes de alvenaria pintadas, 2 paredes revestidas de pedras decorativas, teto em alvenaria pintado e janela de alumínio., b) uma sala de jantar: medindo 3,25x4,41m com piso frio em cerâmica simples, paredes 2 revestidas em pedras decorativas, uma revestida de tijolinho a vista e uma com uma estante embutida em madeira, teto em alvenaria pintado e janela de alumínio. C) 1º quarto, (suíte) medindo 4,20mx 2,76m, com piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenarias pintadas, precisando ser pintadas (houve uma infiltração que foi consertada), teto em alvenaria pintado, porta de entrada de madeira pintada, janela de alumínio e armário embutido em Madeira 6 portas, d) um banheiro da suíte: medindo 1,38x2,33m, com piso frio em cerâmica simples, azulejo até o teto, porta de madeira pintada (madeira em péssimo estado), Box em alumínio, basculante em alumínio e teto descascando a pintura, houve uma infiltração que já foi consertada. e) 2º quarto, medindo 2,77m x 3,32m, com piso frio em cerâmica simples, parede de alvenaria pintadas, precisando ser repintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada sanfonada, janela de alumínio e armário embutido em madeira com 4 portas. f) o 3º quarto medindo 2,65x 3,36m, com piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenarias pintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada sanfonada e janela de alumínio. G) um banheiro social: medindo 1,42x 2,63m, com piso frio em cerâmica simples, paredes revestidas de azulejos até o teto, porta de entrada em madeira pintada, teto em alvenaria pintado, Box e alumínio e basculante em alumínio. H) uma cozinha, medindo 3,03x 3,97m, com piso frio em cerâmica simples revestidas de azulejos até o teto, 2 basculante de alumínio, teto em alvenaria pintado, arco de entrada para cozinha e para área de serviço sem portas. I) uma área de serviço: medindo 2,24x 3,52m, com piso frio em cerâmica simples, teto em alvenaria pintado, paredes sendo uma com chapisco, uma parede revestida com ardósia, uma parede com revestimento de azulejo, e uma parede com tijolo a vista. Casa 2 (benfeitoria): a) entrada independente por uma escada em caracol, b) uma sala de estar: medindo 7,72x3,18m, piso frio em cerâmica simples, parede de alvenaria pintada, uma parede com revestimento decorativo, teto em alvenaria pintado, com grandes infiltrações e janelas de alumínio, c) uma varanda: medindo, 7,00x1,09m, sendo guarda corpo, piso frio em cerâmica simples, teto de telha colonial, d) 1 quarto (suíte) medindo 3,77x3,24m, com piso frio em cerâmica simples, parede em alvenaria pintadas, precisando ser repintadas, com infiltração, teto em alvenaria pintado com infiltração, porta de entrada de madeira pintada, janela de alumínio., e) 1 banheiro suíte: medindo 2,60x2,27m, com piso frio em cerâmica simples, azulejos até o teto, porta sanfonada, com preparação para rebaixamento, f) um 2º quarto: medindo 4,58x3,15m com piso frio em cerâmica simples, paredes em alvenarias pintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada de madeira pintado em péssimo estado de conservação e janela de alumínio. G) um 3º quarto, medindo 3,25x3,06m com piso frio em cerâmica simples, paredes em alvenarias pintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada de madeira pintada em péssimo estado de conservação e janela de alumínio. H) um 4º quarto: medindo 3,25x3,06m, com piso frio em cerâmica simples, parede de alvenaria pintadas, teto em alvenaria pintado, sem porta de entrada e uma janela de alumínio. I) uma cozinha com área de serviço: medindo 2,08x 5,14m, com piso frio em cerâmica simples, paredes revestidas de azulejos até o teto, janela de alumínio, teto rebaixado em PVC porta para saída e terraço em ferro e vidro. J) escada em alvenaria para o terraço. L) um terraço medindo: 15,41x 6,24m parte do terraço esta coberta com telha sanduíche, parte coberta com laje, onde fica as caixas d'água e parte é descoberto. Nas laterais há uma meia parede sem guarda corpo. Esta sendo construído um banheiro e uma pia. CONCLUSÃO: O imóvel no tocante a pintura, piso, louças, instalações elétricas e hidráulicas e, no seu aspecto geral encontra-se em razoável estado de conservação.

Assim considerando a sua localização, dimensões, área construída e características padrão e logradouro, idade e quantidade de material empregado e seu acabamento no estado geral de conservação e benfeitorias **AVALIO A TOTALIDADE DO BEM ACIMA DESCRITO EM R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome das partes junto ao 1º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 09413, com os seguintes ônus: **IMÓVEL:** Rua Vasco da Gama nº 142 – fundos, apt 102, na freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 1/6 do terreno que mede na totalidade 9,20m de frente e fundos por 46,60m ambos os lados, confrontando a direita e fundos com o prédio 154, antigo 62, a esquerda com o prédio 136 antigo 54, todos de José Francisco Louro ou sucessores, possuindo uma área de utilização exclusiva medindo 7,70m de frente e fundos por 14,30m de ambos os lados. **AV.8/09413 – ÁREA DE UTILIZAÇÃO COMUM:** O prédio acima matriculado tem entrada por uma servidão de 1,50m de largura por 39,90m de extensão, constituindo assim área de utilização comum ao prédio 142 frente e apt 103 do 142 fundos. Rio de Janeiro 15 de maio de 1991. **R.9/09413 – VENDA:** Nos termos da escritura de 17.9.93, do 20º Ofício, Lª.2670;fls.156, od proprietários no R.6,Venderam o imóvel/acima; á JOSE BOAVENTURA FERREIRA; brasileiro; aposentado; CIC nº 080969886/20, casado pelo regime de comunhão de bens com LOURDES ROSA FERREIRA , pelo preço de Cr\$ 2.000.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 17.9.93, pela guia nº 175.833. RIO DE JANEIRO. 07 de outubro de 1993. **R – 10/09413 – PENHORA DE ½:** Nos termos do Mandado de Penhora de 12/09/2002, da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal, assinado pelo Juiz Federal Dr. Carlos Guilherme Francovich Lugones, extraído dos autos da ação de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional, contra Jose Boaventura Ferreira, já qualificado do R-9, contendo Auto de Penhora de 29/09/2002, ½ do imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia do pagamento da dívida no valor principal de R\$ 10.579,03, mais acréscimos, tendo como depositário Lourdes Rosa Ferreira. Protocolo nº 251408, Lº.1-AF, fls.170, talão nº334863. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2002. **DÉBITOS DO IMÓVEL: 1) IPTU (inscrição 0065671-0):** O imóvel apresenta débitos inscritos em Dívida Ativa relativo aos exercícios de 2019/2020 no valor de R\$ 488,98 (quatrocentos e oitenta e oito reais e noventa e oito centavos). mais os acréscimos legais. **3)TAXA DE INCÊNDIO:** (CBMERJ nº 30048706), constam débitos relativos aos exercícios de 2017, 2018,2019 e 2020 no valor de R\$ 379,81 (trezentos e setenta e nove reais e oitenta e um 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 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, 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 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 ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o 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, 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. **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 no sentido de homologação e liberação dos lances, ou por intermédio de seus advogados constituídos, devendo apontar no cadastramento a observação da preferência das partes. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial a executada INTIMADA DAS DATAS DO LEILÃO, por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 19 (dezenove) dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte um. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, Chefe da Serventia e pelo MMº Drº. Juiz de Direito – Luiz Claudio Silva Jardim Marinho _____.