



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO- RJ.
Fórum: Av. Vereador Hermínio Moreira, nº380 – Centro – Itaboraí - RJ
E-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ- RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMINIO RESIDENCIAL DOM PHILLIP** que move em face de **ALEXANDRA MACEDO DOS SANTOS (processo nº 0024980-44.2017.8.19.0023)** na forma abaixo:

A DRA. LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA, Juíza de Direito Titular na Primeira Vara Cível da Comarca de Itaboraí, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, Especialmente a executada: **ALEXANDRA MACEDO DOS SANTOS e ao Promitente Vendedor: TCG TÉCNICA, CONTROLES E GERÊNCIA S/A e IMOBILIÁRIA MARES GUIA LTDA, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC** que no dia **14/06/2021 às 16:00 horas** que no dia será aberto o **1º leilão Público**, através da **plataforma de leilões: www.facanhaleiloes.com.br**, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FACANHA**, 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 16/06/2021** 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 como segue (DIREITO E AÇÃO): **LAUDO DE AVALIAÇÃO DA FINALIDADE**: Proceder à avaliação do imóvel localizado na rua Dona Bela, 1950, Condomínio Dom Phillip, Bela Vista, Itaboraí, devidamente inscrito junto a PMI sob o nº 152796-001, sendo que neste endereço existe: Um lote de terreno, nº 23, da Quadra 04, com fração ideal de 215,00m²/49.467,17m². **DO LOCAL**: Trata-se de local com calçamento, em via pública principal, transporte público na frente e com esgoto e iluminação. **DA AVALIAÇÃO**: Considerando a sua característica, destinação do bem, sua potencialidade econômica, tendência geral do valor de mercado na região, devendo apresentar o valor do bem no momento da efetiva avaliação. **VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**. O imóvel encontra-se registrado junto ao cartório da 1ª Circunscrição de Itaboraí sob a matrícula nº 29.806. **RGI: IMÓVEL: IMÓVEL**: Fração ideal de 215,00m²/ 49.467,17m² de uma área de terras Foreira à Prefeitura Municipal de Itaboraí, fração esta que corresponderá a CASA 23 à ser construída na fração nº 23 da Quadra 04 do Condomínio Dom Phillip, residência do tipo “A” COM ÁREA DE 69,44M2, composta de varanda, sala de estar, sala de jantar, circulação, dois dormitórios, banheiro cozinha e área de serviço. R-01 – COMPRA E VENDA – Conforme de Escritura Pública de compra e venda datada de 25/04/2007 lavrada as fls. 054/057 no livro 2805 ato nº 015 no Cartório do 21º Ofício de Notas da Comarca da Capital – Rio de Janeiro – RJ, o imóvel desta matrícula foi vendido para: 1) TCG Técnicas e Controles e Gerência S/A. 2) Imobiliária Mares Guia Ltda. **AV-02 – REMISSÃO DE AFORAMENTO**: certifico que, conforme requerimento apresentado, juntamente com a certidão expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Itaboraí – RJ, em data de 25/05/2009, assinada pelo Secretário Municipal de Fazenda, faço esta averbação para que fique constando que o imóvel objeto desta matrícula foi remido através da Lei nº 2081 de 26/12/2008. **AV-04- ERRO EVIDENTE**: Certifico que, conforme requerimento apresentado juntamente com a certidão de logradouro fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda desta Cidade em 02/05/2021 averba-se nesta matrícula para que fique constando que, conforme prevê o artigo 1º da Lei de 527 de 22/05/1980 o logradouro onde se encontra o imóvel desta matrícula passou a ser denominado Rua Dona Bela, estando ainda o mesmo localizado na Zona Urbana do 1º Distrito de Itaboraí- RJ. **R-06 – PENHORA**: Oriunda da presente ação de cobrança. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I**

IPTU (inscrição 152796-001). De acordo com a certidão de débitos expedido pelo Prefeitura Municipal de Itaboraí, o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 6.684,17 (seis mil seiscentos e oitenta e quatro reais e dezessete centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO: o imóvel não possui cadastro no FUNESBOM. DOS DÉBITOS:** 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 anexados pela Srª. Leiloeira no processo e na plataforma de leilões. **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 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 nos 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 INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.** Dado e passado, Itaboraí/RJ, aos 10 (dez) dias do mês de maio 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, pela Responsável do Expediente – Leila Tsuge (Mat.01/31672), e pela MMa. Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera - Juíza de Direito.