TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – RJ.
Fórum Madureira-Avenida Ernani Cardoso nº 152 – Cascadura- RJ. .
Cartório: 6ª Vara Cível
E-mail: mad06vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA– RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PADRE ROSER** que move em face de **LEVI DA SILVA ROCHA, ROSÂNGELA NEVES ROCHA e ESPÓLIO DE LUIZ HENRIQUE NOGUEIRA POELL** (processo nº 0022037-17.2008.8.19.0202) na forma abaixo:

A DRA. FABELISA GOMES LEAL Juíza de Direito em exercício da titularidade na Sexta Vara Cível do Fórum Regional de Madureira – RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados e interessados **(Promitentes vendedores)** : **LEVI DA SILVA ROCHA e ROSÂNGELA NEVES ROCHA e (Promitente comprador): ESPÓLIO DE LUIZ HENRIQUE NOGUEIRA POELL , Representante Legal: MARCELLE CHARLAT MARQUE POELL e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** na qualidade de Credor Hipotecário suprindo a exigência contida no artigo 889, I, V, VI e VII do NCPC**,** que no **16/08/2021 as 14:00 horas** será aberto na "**modalidade eletrônico**" o **1º leilão Público**, através da **plataforma de leilões: www.facanhaleiloes.com.br**, tendo como gestora a **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ sob o nº 205, 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 **19/08/2021**, no mesmo horário pela "melhor oferta" observando o artigo 891 § 1º do CPC o imóvel descrito e avaliado como segue: **IMÓVEL – AVENIDA PADRE ROSER Nº 600, BLOCO: 02 – APARTAMENTO 805 – VILA DA PENHA – RIO DE JANEIRO – RJ,** inscrição municipal 1.962.011-1, construído no de 1995, com **54m2 de área edificada**, segundos os dados da Secretaria Municipal de Fazenda, encontrando-se registrado no Oitavo Registro de Imóveis. Esta construído em rua asfaltada, provido de serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto, água, telefonia, iluminação pública, fácil acesso a transportes públicos e serviços. Desse modo, considerando a localização, área, idade e valor de mercado do imóvel, **AVALIO O BEM DESCRITO EM R$ 240.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS).** A avaliação foi de forma indireta, uma vez que não logrei acesso ao imóvel, uma vez que seus moradores não estavam presentes. De acordo com a certidão de ônus reais o imóvel encontra-se devidamente registrados em nome dos promitentes vendedores junto ao 8º Registro Geral de Imóveis sob a matrícula nº 126810/2DN0/84, Consta anexado nos autos as fls. 43/44 Escritura de Compromisso de Venda em favor do Espólio de Luiz Henrique Nogueira Poell, sendo **determinado pelo Juízo a penhora da Plena propriedade.** Dos ônus do imóvel: Estrada Padre Roser, Nº 600, APT: 805, Bloco: 02 e respectivo terreno, medindo 29,00m2 de frente para a Rua Monte Santo, nos fundos mede 6,00m mais 113,50m configurando com medida anterior um ângulo obtuso externo a direita partindo do alinhamento da Rua Monte Santo mede 42,10m aprofundando o terreno mais 45,00m alargando o terreno mais 41,76m. Aprofundando o terreno mais 24,00m aprofundando o terreno até alcançar o alinhamento da Avenida do Canal do Rio Irajá, por

onde mede 38,00m aprofundando o terreno, mais 29,67 em curva externa subordinada a um raio de 50,00m mais 54,76 m em curva interna subordinada a um raio de 54,00m, concordando com o alinhamento da Estrada Padre Roser, 156,50m a esquerda. **AV-2-FRAÇÃO FORMA DO TÍTULO**: Por requerimento de 23.03.94 consta que foi atribuído ao imóvel objeto da presente a Fração de 0,005298 do terreno, tendo vagas na parte livre do terreno, vinculadas ao condomínio. **R-4 VENDA – FORMA DO TÍTULO**: Pelo mesmo título que deu original a Av-3, a proprietária qualificada na matrícula, VENDEU A LEVI DA SILVA ROCHA, brasileiro, solteiro, comerciante, IFP nº 074.0551-4 de 21.12.84, CIC 000.098.767-07, residente nesta cidade, o imóvel objeto da presente pelo preço de R$ 56.154,11. **R-5 HIPOTECA – FORMA DO TÍTULO**: Pelo mesmo título que deu origem a AV-3 acima, Caixa Econômica Federal com sede em Brasília, CGC nº 00.360.305/0001-04, concedeu ao adquirente, um empréstimo no valor de R$ 45.693,35, sendo dado em garantia hipotecária de 1º grau, o imóvel objeto da presente. A dívida será paga em 240 prestações mensais o valor de R$ 353,64 aos juros de 10,500% ao ano vencendo-se a 1ª em 01.09.95. **AV6-CASAMENTO:** Da certidão do Registro Civil, acompanhada do requerimento de 07.11.96, hoje arquivados, LEVI DA SILVA ROCHA e ROSÂNGELA NEVES DA SILVA, casaram-se em 29.04.95. **AV-7 CONSIGNAÇÃO "EX OFÍCIO" A MATRÍCULA**: Com fulcro no artigo 213 da Lei nº 6015/73 combinado com o artigo 683 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e com base no Decreto nº 25061 de 10/02/2005 publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, em 11/02/2005, ficando consignado que a ESTRADA PADRE ROSER é atualmente AVENIDA PADRE ROSER. **R-8 PENHORA- FORMA DO TÍTULO**: Certidão do Termo de Penhora expedida pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível Regional de Madureira – RJ aos 05/12/2017, processo nº 0022037-17.2008.8.19.0202, extraído nos autos da Ação de Procedimento Sumário. (oriunda da presente ação). **DÉBITOS FISCAIS DO IMÓVEL: I) IPTU - (inscrição: 1962011-1)** Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel possui débitos de IPTU que perfaz o montante de R$ 144,21 (cento e quarenta e quatro reais e vinte e um centavos), mais os acréscimos legais. **2) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 853609-6),** Conforme Certidão Positiva de Débitos o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios no valor de R$ 691,76 (seiscentos e noventa e um reais e setenta e e seis centavos). **3)CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de crédito atualizada em 26/05/2021 a presente execução perfaz o montante de R$ 121.721,44 (cento e vinte um mil, setecentos e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos). **DA SUB-ROGAÇÃO:** 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 ao art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU serão anexados nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: o edital de leilão e intimação será publicado na rede mundial de computadores através da plataforma de leilões www.facanhaleiloes.com.br e ou afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. Suprindo assim a exigência contida no artigo 887 § 2º e 3º do CPC. **DA 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 do não cumprimento em desfazimento da arrematação **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar propostas : (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 ou valor fixado como mínimo pelo juízo no 2º leilão. 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 anexadas nos autos para apreciação do juízo. A apresentação de proposta parcelada 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, transferência ou outro meio a ser indicado pela própria Leiloeira. Passado os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, esta leiloeira comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **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 os executados e ao credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do 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 15 (quinze) dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte um. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado eletronicamente pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha pelo(a) Responsável do Expediente e pela MMª. Dra. Fabelisa Gomes Leal – Juíza de Direito.