



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO FORUM DA REGIONAL DA ILHA DO GOVERNADOR - RJ
 Fórum: Praia de Olaria, s/nº, Aterro de Cocotá – Ilha – Rio de Janeiro - RJ
 E-mail: ilh02vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA ILHA DO GOVERNADOR - RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 dias, extraído dos autos da **Ação de Inventário Judicial do ESPÓLIO DE SÉRGIO FERREIRA GRAÇA (processo nº 0011234-86.2010.8.19.0207)** na forma abaixo:

A DRA. ANA LUCIA SOARES PEREIRA Juíza de Direito Titular na Segunda Vara Cível do Fórum Regional da Ilha do Governador, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a inventariante e herdeiros: **ANDREA CRISTINA BASTOS (CPF: 014.670.367-73), ELIANY MARIA DOS REIS CORREA (949.809.267-20), SERGIO FERREIRA GRAÇA FILHO (159.290.487-76) representado pela tutora: HELENA ANTÔNIA MARQUES DA SILVA (003.785.957-92)** que no dia **20/09/2021 à partir das 14:00 horas**, será aberto o 1º Leilão Público, através do site de leilões: www.facanhleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública Oficial CRISTINA FACANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, com endereço na Rua República do Líbano nº 16 salas: 501/502 – Centro, Rio de Janeiro/RJ. CEP: 20061-030, telefones: (21) 2721-3828 / (21) 3357-6484, será apregoado e vendido, **ACIMA DA AVALIAÇÃO**, ou no dia **23/09/2021**, no mesmo horário, pela melhor oferta, acima de 50% do valor 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 Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: (PLENA PROPRIEDADE) PRÉDIO RESIDENCIAL NA RUA GENERAL EDGARDINO PINTA, 87, FREGUESIA, ILHA DO GOVERNADOR – RJ. Finalidade:** Avaliação de imóvel para o processo de nº 0011234-86.2010.8.19.0207 que tramita na 2ª Vara Cível da Regional da Ilha do Governador conforme o despacho deste MMº Juízo. **OBJETIVO:** Apuração do valor de mercado imobiliário; **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Prédio residencial na Rua General Edgardino Pinta, 87, Freguesia, Ilha do Governador. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O tipo de construção é de concreto e alvenaria de tijolos com muro alto e dois portões de madeira, com posição recuada do alinhamento da via pública, medindo na totalidade 12,00m de largura na frente e nos fundos, por 50,00m de extensão de ambos os lados conforme certidão do 11º Registro de Imóveis RJ, matrícula n.65.122, cuja cópia acompanhou o mandado e possui 248m² de idade de 1971, conforme cópia do IPTU de inscrição nº 0.842.992-0. Dessa forma e levando-se em conta, entre outros fatores a localização e os valores de mercado de imóveis pesquisados na localidade através de sites, tais como, zap imóveis, Julio Bogoricin, Brasil Brokers, **AVALIO INDIRETAMENTE: O IMÓVEL ACIMA DESCRITO, EM R\$550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA E MIL REAIS). O imóvel encontra-se registrado como segue: RGI: IMÓVEL:** Prédio nº87, situado na Rua General Edgardino Pinta, Freguesia de N.S. da Ajuda, edificado em terreno que mede em sua totalidade, 12,00m de largura na frente e nos fundos por 50,00m de extensão de ambos os lados; confrontando pelo lado direito como lote de terreno 233 com frente para a Rua General Edgardino Pinta; pelo lado esquerdo e nos fundos com o lote de terreno 231. Inscrição nº084299-2. C.L. 04653-2. Proprietários: Antonio Cunha, português, do comércio e sua mulher MARIA DO CARMO GOMES, do lar, portuguesa, casados pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF sob nº 101.077.627/49, domiciliados e residentes nesta cidade. Título de propriedade: Lº3-BJ, fls. 201, número 37.276. **R.1/ PROMESSA DE VENDA:** (protocolo nº 237975 de 11/3/91) de acordo com a escritura de 2 de julho de 1979 (Lº2552 fls.59) do 5º Ofício de Notas desta cidade os proprietários qualificados na matrícula, prometeram a vender o imóvel dela objeto, pelo preço de Cr\$1.100,000,00 pagável na forma do título, José Batista do Nascimento, brasileiro, militar, casado pelo regime da comunhão de bens Lucia Helena Galvão do Nascimento, inscrito no CPF sob nº 040.382.407/97, residente e domiciliado nesta

cidade, sendo o contrato em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 8 de abril de 1991. **R.2/COMPRA E VENDA:** (protocolo nº 237974 de 11/03/1991) de acordo com a escritura de 8 de março de 1984 (Lº2950, fls. 12V) do 5º Ofício de Notas desta cidade, os proprietários ANTONIO CUNHA e sua mulher MARIA DO CARMO GOMES, já qualificados no R.1, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de Cr\$. Cr\$1.100.000,00 a José Batista do Nascimento e sua mulher Lucia Helena Galvão do Nascimento. Já qualificados no R.1, tendo o imposto de transmissão sido pago pelo guia nº 2466718, em 28.9.79. Rio de Janeiro, 8 de abril de 1991. Consta nos autos do processo COMPRA E VENDA não registrada junto ao RGI em nome do inventariado, **SENDO DEFERIDO PELO JUÍZO A VENDA DA PLENA PROPRIEDADE** ao arrematante em razão da arrematação ser considerado forma de aquisição originária. **DÉBITOS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 8429920): De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel o referido bem apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 32.967,34 (trinta e dois mil, novecentos e sessenta e sete reais e trinta e quatro centavos) mais os acréscimos legais. 2)TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ:2314420-7), Conforme Certidão Positiva de Débitos o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos aos exercícios de 2015 e 2020 no valor de R\$ 1.001,66 (mil e um reais e sessenta e seis 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 serão anexados nos autos. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site da Leiloeira, www.facanhaleiloes.com.br e através do portal do sindicato dos leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º 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 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). Faço constar que o incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (mil reais), sob pena de cancelamento dos lances ofertados abaixo do incremento.. **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, ressaltando que foi deferido a venda da plena propriedade. **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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes intimadas do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 18 (dezoito) dias do mês de agosto de dois mil e vinte e um. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha , pela Responsável do Expediente – e pela MMA. Dra. Ana Lúcia Soares Pereira Juíza de Direito.