



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

E-mail: cap01vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2378

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – 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 PORTAL DA TIJUCA** que move em face de **CARLOS ALBERTO BARROS CASEDA E ANA MARIA CUNHA CASEDA (processo nº 0272171-22.2007.8.19.0001)** na forma abaixo:

A DRA. MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS Juíza de Direito Titular na Primeira Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **CARLOS ALBERTO BARROS CASEDA E ANA MARIA CUNHA CASEDA e ao Credor Fiduciário: BANCO ABN AMRO REAL S.A, atual BANCO SANTANDER S.A, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.,** que no dia **22/04/2024 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **"MODALIDADE ONLINE"** através do site 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 Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sl: 210 – Barra da Tijuca – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 25/04/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 60% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: (PLENA PROPRIEDADE) RUA MORAES E SILVA Nº 51 – APARTAMENTO 1602 – BLOCO Nº 03 – TIJUCA – RIO DE JANEIRO – RJ.** Imóvel Registrado no 11º (Décimo Primeiro) Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, capital, matrícula 31.569, inscrição municipal 1.514.877-8. **DO IMÓVEL:** Trata-se de imóvel de ocupação residencial, situado em edifício com 03 blocos, com direito a uma vaga de garagem, posicionado de fundos, construído em 1996 e área edificada de 85 metros quadrados. O edifício está localizado no alinhamento da via pública, servido por comércios diversos e transporte público. **VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), sendo atualizado até a presente em UFIR'S no valor de R\$ 471.228,27 (quatrocentos e setenta um mil, duzentos e vinte e oito reais e vinte e sete centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro conforme segue: - Apartamento 1602, Bloco nº 3 na Rua Moraes e Silva nº 51, com a fração ideal de 215/100.000 do terreno com direito a uma vaga de garagem, situada no local indistintamente, na garagem elevada do mesmo bloco. **R-19- COMPRA E VENDA:** De acordo com o instrumento particular, datado de 15.01.2007, Jorge Luis Fortes Pinheiro da Câmara e sua mulher, venderam o imóvel desta matrícula com recursos oriundos do FGTS a ALBERTO BARROS CASEDA, brasileiro, técnico mecânico, e sua mulher ANA MARIA CUNHA CASEDA, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados. **R-20 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** De acordo com o documento do ATO R-19 os adquirentes ali mencionados, na qualidade de fiduciantes, deram o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária, ao BANCO ABN REAL S/A em garantia da dívida no valor de R\$ 46.932,03 ser paga em 180 parcelas mensais e sucessivas. **R-21 – PENHORA:** (oriunda da presente ação).

R-22 – PENHORA: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal: 0323470-86.2017.8.19.0001 **R-23 – PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal: 0362026-65.2014.8.19.0001. **R-24 – PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal: 0305059-58.2018.8.19.0001. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1514877-8):** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 47.334,97 (quarenta e sete mil, trezentos e trinta e quatro reais e noventa e sete centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 642903-9):** Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 739,68 (setecentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão subrogados 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 serão anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> em consonância ao 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 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), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por 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 60% 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. (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

dinheiro, transferência ou cheque. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados e o credor fiduciário intimados por intermédio do presente edital de leilão, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 11 (onze) dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo Responsável do Expediente- Fernando Antonio dos Santos. Mat. 01-9863, e pela Dra. Marisa Simões Mattos Passos - Juíza de Direito.