



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA REGIONAL DE MADUREIRA
Fórum: Av. Ernani Cardoso nº 152 – Cascadura – Rio de Janeiro – RJ.
Cartório: 4ª Vara Cível
Telefone: 2583-3536
E-mail: mad04vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE MADUREIRA.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação em epígrafe proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL DE MADUREIRA** em face do **CENTRO LAVOURA COMÉRCIO E INDÚSTRIA (processo: 0010778-68.2021.8.19.0202)**, na forma abaixo:

A DRA. SABRINA CAMPELO BARBOSA VALMONT Juíza de Direito Titular na Quarta Vara Cível do Fórum Regional de Madureira - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **CENTRO LAVOURA COMÉRCIO E INDÚSTRIA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC, que no dia 23/04/2024 às 14:00 horas que no dia será aberto o 1º leilão Público, na "MODALIDADE ONLINE" através do site 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 Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sl: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. Email: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima de 60% da avaliação, ou no dia 26/04/2024, no mesmo horário e local, a partir de 50% 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): IMÓVEL – ESTRADA DO PORTELA Nº 29 – SALA: 204 – MADUREIRA – RIO DE JANEIRO – RJ.** Imóvel não residencial, possuindo infra-estrutura próxima e excelente localização. Sua área aproximada é de 29m², em péssimo estado de conservação, sem acesso a fornecimento de energia e com rede de esgoto cortada. O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de excelente infra estrutura básica (água, rede de esgoto energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), centro comercial, bancos e muitas lojas comerciais de vários segmentos. **METODOLOGIA UTILIZADA:** Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direito de Dados de Mercado que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas. **CONCLUSÃO: Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado no 8º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 268060 como segue: Estrada do Portela nº 29, sala: 204 e sua correspondente fração ideal de 0,013 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: CENTRO LAVOURA COMÉRCIO E INDÚSTRIA R-1 – PENHORA: (Penhora oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Matrícula: 0462530-7) – De acordo com a Certidão Positiva expedida pela Prefeitura do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 13.919,72 (treze mil, novecentos e dezenove reais e setenta e dois centavos) mais os acréscimos legais; II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 2244119), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios no valor de R\$ 494,53 (quatrocentos e noventa e quatro reais e cinquenta e três centavos) mais os acréscimos legais.** 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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computador através do site da Leiloeira: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.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 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 de cada lance será de R\$ 1.000,00 (um mil reais). **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, 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 dinheiro, transferência ou cheque. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o réu intimado pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos (09) nove dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pela titular do cartório – Noeli dos Santos – (Mat: 01-26549) e pela MMª Dra. Sabrina Campos Barbosa Valmont – Juíza de Direito.