



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Méier) Rua Aristides Caires nº 53 – Méier – Rio de Janeiro – RJ.

E-mail: mei02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3279-8103

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER - RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta por **ROMILDO E SILVA** que move em face de **LUIZ BEETHOWEN MAGALHÃES BRITO E MARIA DAS GRAÇAS MAGALHÃES BRITO** (**processo nº0025217-37.2019.8.19.0208**) na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA RODRIGUES SILVANO - Juíza de Direito Titular na 2ª Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos réus: **LUIZ BEETHOWEN MAGALHÃES BRITO E MARIA DAS GRAÇAS MAGALHÃES BRITO (através de seu Curador), suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.,** que no dia **05/07/2024 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, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 11/07/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 80% do valor da avaliação, em consonância ao Art. 896 do CPC, do imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO: RUA MAJOR MASCARENHAS Nº 52 CASA: 02 – TODOS OS SANTOS – RIO DE JANEIRO – RJ. FOI FIXADO O VALOR DE R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS)**. Faço constar que de acordo com o espelho do IPTU o imóvel possui área edificada de 35m2. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 0735498-8)**. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não apresenta débitos. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2757365-8)**: Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel não apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio. Eventuais créditos que venham recair 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 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 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), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (mil reais) por lance. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: (artigo 1.322 do Código Civil)**. Faço constar que o condômino interessado em exercer o direito de preferência na arrematação, deverá comparecer de

forma presencial no ato do leilão e após encerrado verbalizar o seu interesse. Caso o interesse seja entre mais de 1 (um) condômino será reaberta a disputa entre os mesmos. **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 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, Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição, adjudicação ou qualquer ato que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, sem prejuízo da reposição das despesas comprovadas. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os réus intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 09 (nove) dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente e pela MMª Dra. Ana Paula Rodrigues Silvano - Juíza de Direito.