



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
FÓRUM DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU – RJ.
Rua Doutor Mario Guimarães nº 968 – Bairro: Luz – Nova Iguaçu – RJ.
E-mail: nig06vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 2765-5118

JUIZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU – 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 PARATI** que move em face de **WHEVERTON SILVA SANTOS (processo nº 0025639-76.2015.8.19.0038)** na forma abaixo:

A DRA. CRISTINA DE ARAÚJO GOES LAJCHTER, Juíza de Direito Titular na 6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **WHEVERTON SILVA SANTOS, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **16/12/2024 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 FAÇANHA**, 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 18/12/2024**, 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) (Direito e Ação): RUA AFRÂNIO PEIXOTO Nº 40 – APT: 702 – CENTRO – NOVA IGUAÇU – RJ.**
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Conforme matrícula nº 37.961 do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu – RJ é descrito e caracterizado como segue: Fração ideal de 0,0588235 avos do lote de terreno designado por nº 05 da quadra c da Rua Afrânio Peixoto, medindo: 20,50m de frente para a rua citada Rua: 24,00m na linha dos fundos, por onde confronta com um muro existente, 28,00 m de extensão do lado direito limitando com uma galeria existentes e 27,70 de extensão do lado esquerdo onde limita com o lote 3 de Antônio de Oliveira Monteiro, tendo área de 548,50m2 distante 36,50m da curva de concordância formadas pela Rua Afrânio Peixoto e Dr. Tibau à esquerda situado no Bairro das Palmeiras, nesta Cidade no Perímetro Urbano do 1º distrito deste Município; que corresponderá pelo APARTAMENTO Nº 702, do condomínio Residencial Parati; adquirido pelo título registrado na matrícula nº 37.691. **PRÉDIO:** de 8 andares, sendo 2 apartamentos por andar, 2 elevadores sociais. Na entrada principal, há uma grade de alumínio que oferece segurança e proteção, permitindo a visualização do exterior enquanto mantém o acesso restrito. Cada apartamento está equipado com um interfone. O prédio conta com um porteiro na portaria e possui Câmeras de vigilância estrategicamente posicionadas. Essas câmeras monitoram áreas comuns. A portaria (área de recepção) tem uma porta de blindex. Em resumo, o prédio é bem equipado em termos de segurança e comodidades. **METRAGEM:** Conforme constante no cadastro de inscrição municipal nº699158-1 (IPTU) o imóvel tem área de 204,60m2, sendo área padrão de 137,28 m2 e área padrão diferente 67,32m2. **DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO 702:** O apartamento possui 2 (duas) vagas de garagem e é composto de varandas, sala, 03 quartos, sendo uma suíte com blindex, 1 (um) banheiro com blindex, cozinha, área de serviço e nesta área 1 (um) dormitório de empregada. Todo o imóvel possui pisos porcelanato, rebaixo em gesso, paredes embolsadas, emassadas e pintadas, janelas externas de alumínio. **CARCTERIZAÇÃO DA REGIÃO:** O imóvel encontra-se localizado em área nobre do município e possui infraestrutura e é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força) iluminação, telefonia. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. Por todos os itens acima exposto, padrão

e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levada e efeito, na região para tomadas de preço de imóveis semelhantes, **DOU AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 750.000,00 (SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 699158-1). De acordo com o Relatório de Débitos expedidos pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 89.724,30 (oitenta e nove mil, setecentos e vinte e quatro reais e trinta centavos), mais os acréscimos legais. II) TAXA DE INCÊNDIO – Eventuais débitos de FUNESBOM, serão informados pela leiloeira no ato do pregão. III) CONDOMÍNIO: Faço constar que de acordo com a planilha do condomínio atualizados em setembro de 2024 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 377.500,53 (trezentos e setenta e sete mil e quinhentos reais e cinquenta e três 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 de débitos. 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\$ 3.000,00 (três 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 50% da avaliação. 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 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 está incluída no valor do lance. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Nova Iguaçu, aos 02 (dois) dias do mês de dezembro 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 – Benjamim Peixoto Esmeraldino. (Mat. 01-23853) e pela MMª Dra. Cristina de Araújo Goes Lajchter- Juíza de Direito.