

**JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA.**

**EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO (art. 10, parágrafo único, Resolução 236, CNJ) e INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta por **CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL CALIFORNIA PARK – EDIFÍCIO LOS ANGELES** em face de **MÁRCIA REGINA POVOA RAMOS DE AZEVEDO** (Processo nº 0033457-90.2011.8.19.0209) na forma abaixo:

O Doutor **MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO**, Juiz de Direito em exercício da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele tiverem conhecimento e a quem interessar possa especialmente a executada **MÁRCIA REGINA POVOA RAMOS DE AZEVEDO** (CPF: 775.025.907-49) e **ROGÉRIO FABRIS MANGIA** (CPF: 898.549.427-91), co-proprietário do bem, eventuais locatários, ocupantes e demais interessados, na forma do Art. 886 e incisos do NCP, de que no dia **06/05/2022, às 14:00 horas**, através do site de leilões online: [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br) do Leiloeiro Público MAURICIO MARIZ, será apregoado e vendido pelo Leiloeiro Público MAURICIO MARIZ inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº210 a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/05/2022**, no mesmo horário e site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50%(cinquenta por cento) da avaliação, conforme prevê o Art. 891,§ único do CPC, o imóvel penhorado à fls.357, descrito e avaliado à fls. 246. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA- IMÓVEL situado na Avenida Marechal Henrique Lott, 180 apto 805 bloco 02- Barra da Tijuca, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) Avaliação do imóvel ali situado com as especificações e delimitações descritas no 9º Registro Geral de Imóveis sob a matrícula 159992, com área de 106 metros quadrados, idade 1991 e posição fundos, de acordo com IPTU inscrição nº1899321-2. Apartamento com planta original de 03 quartos (1 suíte), sala, varanda, 1 banheiro social, cozinha, dependências de empregado, 02 vagas de garagem. O edifício apresenta bom estado de conservação em Condomínio com infraestrutura de lazer, piscina, sauna, churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva, academia, restaurante, balsa para praia, ônibus e portaria 24 horas. O imóvel encontra-se em localização privilegiada próximo a Shopping Centers, supermercados, comércio, escolas, hospitais e transportes. Considerando a localização, a área, idade, conservação aparente do imóvel, padrão de qualidade e o valor de mercado atual, avalio o bem acima descrito em **R\$1.100.000,00(um milhão e cem mil reais) tendo sido homologado o valor do bem pelo Juízo à fls.518/521**. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis** sob a **matrícula nº 159.992** em nome da executada. **Constam na Certidão do 9º RGI como atos importantes os seguintes: R-20: COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JOSE CARLOS SCARPINELLI assistido de sua mulher LUCIMEIRE BOA SCARPINELLI em favor de ROGÉRIO FABRIS MANGIA (CPF: 898.549.427-91) e sua mulher MÁRCIA REGINA POVOA RAMOS DE AZEVEDO MANGIA (CPF: 775.025.907-49); **AV-22: AÇÃO DE ARROLAMENTO DE BENS COMBINADA COM MEDIDA CAUTELAR INOMINADA** movida por MÁRCIA REGINA POVOA RAMOS DE AZEVEDO MANGIA em face de ROGÉRIO FABRIS MANGIA (Processo nº 2005.209.007661-5); **R-23: PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel decidida neste processo; **R-24: PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0105398-06.2015.8.19.0001). **Na Prefeitura tem inscrição imobiliária nº1.899.321-2** constando débitos inscritos em dívida ativa no valor de **R\$ 87.443,86** mais acréscimos legais, débito referente ao ano 2021 no valor

de **R\$ 4.627,50** mais acréscimos legais e débito referente ao carnê 2022 no valor de **R\$ 1.239,30**, conforme CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÉUTICA DO IMÓVEL nº 00-3.210.187/2022-7. **FUNESBOM:** Certidão **Positiva de Débito** nº 02875082-W4/2022 referente aos anos de 2019 e 2020 no valor de **R\$ 251,77** mais acréscimos legais (CBMERJ Nº 2170060-4). **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 479.819,60** conforme planilha de fls.320. As certidões aludidas no Art. 267, inciso XXIII, da CNCGJ/TJRJ, encontram-se anexadas aos autos à disposição dos interessados, constando anotações contra o executado. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do NCPC até momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (art. 902 e 903 do NCPC) ou se admitirá remição parcial para sustar leilão. Ficam cientes os interessados de que a venda se dará **LIVRE e DESEMBARAÇADA**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do § 1º, do artigo 908 do NCPC. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do CTN. O arrematante deverá apresentar em 15 dias eventuais diferenças de valores relativas às dívidas acima mencionadas para a devida liberação visando o pagamento. Não apresentadas, o valor sub-rogado será o que consta no presente edital. **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial MAURICIO MARIZ, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº210, através do portal eletrônico - site – [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br). Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão previamente (no prazo de 48 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro) ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (artºs. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ). Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. Os lanços online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. Todos os lances efetuados não são passíveis de arrependimento. 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). Decorrido o prazo de 72 horas após a arrematação sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, sendo apresentado o lance imediatamente anterior e assim sucessivamente. **ARREMATÇÃO** – Ficam também cientes que no ato da arrematação o pagamento do preço será realizado, preferencialmente, à vista ou alternativamente, a prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% do valor ofertado, consoante art. 892, CPC, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), que deverá ser pago no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil, com a complementação dos 70% restantes no prazo de 15 (quinze) dias tudo em

conformidade com os artigos 884, § único e 892 do NCPC; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido, comissão do leiloeiro de 5% sobre o lance a ser paga diretamente ao leiloeiro depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, nos termos do Art. 895 do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC. Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração. O valor das despesas comprovadamente realizadas para o leilão será deduzido do produto da arrematação e reembolsado ao Leiloeiro; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente. Correrão por conta do arrematante as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado. Ficam as partes intimadas das PRAÇAS por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos neste processo na forma do artº889, §único e seus incisos do NCPC. Caso o devedor, o co-proprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprimindo assim, a exigência contida no art. 889 do NCPC. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.mauriciomarizleiloes.com.br](http://www.mauriciomarizleiloes.com.br) de acordo com o Art. 887, §§ 1º e 2º do CPC. Outro na íntegra está afixado no local de costume e nos autos acima. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte sete dias do mês de abril de dois mil e vinte e dois. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Responsável pelo Expediente, matrícula nº 01/20111, o fiz digitar, subscrevo e assino, por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito, em exercício, MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO.