

JUIZO DE DIREITO DA 2ª 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 **ESPÓLIO DE FRANCISCO PASCHOAL JUNIOR** em face de **KASUAL IMÓVEIS LTDA e MARIA MARGARIDA CARVALHO DE AVELLAR**, (Processo nº0016860-46.2011.8.19.0209) passado na forma abaixo:

O Doutor **MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO**, Juiz de Direito da 2ª 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 **MARIA MARGARIDA CARVALHO DE AVELLAR (CPF: 372.006.587-15)**, eventuais locatários, ocupantes e demais interessados, na forma do Art. 886 e incisos do NCPC, de que no dia **18/05/2022, às 14:00 horas**, através do site de leilões online: www.mauriciomarizleiloes.com.br do Leiloeiro Público MAURICIO MARIZ, devidamente matriculado na JUCERJA sob o nº 210, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/05/2022**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50%(cinquenta por cento) da avaliação, conforme prevê o Art. 891,§ único do CPC, o bem imóvel penhorado à fls.372/375, descrito e avaliado à fls. 413/415. **IMÓVEL**- Apartamento 103 da Avenida Guilherme de Almeida nº 322 – Recreio dos Bandeirantes/RJ – LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - Informo a V.Exa que, me dirigi ao imóvel no dia 15/10/2021 às 11:30 horas sendo atendida pela Sra. Maria Margarida Carvalho de Avellar que não autorizou a minha entrada no imóvel. Sendo assim, procedi à avaliação determinada de forma indireta. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL** - Apartamento 103, situado na Av. Guilherme de Almeida, nr. 322, bairro do Recreio dos Bandeirantes/RJ. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º RGI (capital), tudo conforme certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. **DO EDIFÍCIO** - Ocupação residencial, constituído de três pavimentos. Hall social, acesso porta de vidro, piso em cerâmica, onde encontra-se localizada a recepção do local. O prédio é servido de um elevador social e um elevador de serviço. O prédio situa-se próximo a escolas, hospitais, clínicas e centros médicos, transportes públicos, shoppings, supermercados, restaurantes e bancos. **APARTAMENTO 103** - O terreno mede em sua totalidade 15,70m de frente e fundos 35,00m dos lados. Com direito a duas vagas de garagem. **AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais)** tendo sido homologado o valor do bem pelo Juízo na decisão de fls.508/509. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 9º **Ofício do Registro Geral de Imóveis** sob a **matrícula nº 422.722. Constam na Certidão do 9º RGI como atos importantes os seguintes:** **R-6: COMPRA E VENDA:** do imóvel feita por LUIZ EDUARDO GOUVEA XAVIER e sua mulher VIRGINIA MARCIA MOREIRA XAVIER em favor de MARIA MARGARIDA CARVALHO DE AVELLAR; **R-7: PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel decidida neste processo. **Na Prefeitura tem inscrição imobiliária sob o nº3.115.253-1** constando débitos inscritos em dívida ativa referente aos anos de 2014 a 2016 e 2018 a 2020 no valor de **R\$ 30.664,82** mais acréscimos legais conforme **CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL nº 00-3.267.041/2022-3. FUNESBOM:** Certidão **Positiva de Débito** nº 02910439-W8/2022 no valor de **R\$ 124,66** mais acréscimos legais (CBMERJ Nº 3564607-4). Conforme informações da JRW Condomínios e Locações, administradora do Condomínio Marianna, não existem débitos condominiais da unidade 103. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 327.868,86** conforme planilha de fls.460 em 11/2021. As certidões aludidas no Art. 267, inciso XXIII, da CNCGJ/TJRJ, encontram-se anexadas aos autos à disposição dos interessados, constando anotação contra a executada. 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. 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) 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, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. **ARREMATÇÃO** – Ficam também cientes que no ato da arrematação o pagamento do preço será realizado, preferencialmente à vista ou alternativamente, à 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 lanço 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 exeqüente. 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 NCP. 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, suprindo assim, a exigência contida no art. 889 do NCP. 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 e no sítio do leiloeiro público: www.mauriciomarizleiloes.com.br de acordo com o Art. 887, §§ 1º e 2º do CPC. Outro na integra está afixado no local de costume e nos autos acima. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de maio de dois mil e vinte e dois. Eu, Luciane Saintive Barbosa, Responsável pelo Expediente, matrícula nº 01/17434, o fiz digitar, subscrevo e assino, por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito Mario Cunha Olinto Filho.