



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – LEILÃO SIMULTÂNEO (ONLINE E PRESENCIAL)

Excelentíssima Senhora Doutora **FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS**, Juíza Titular, da 3º Vara Cível Regional de Alcântara da Comarca de São Gonçalo/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, na forma estabelecida no artigo 887 do NCPC, que foram designadas as datas de **11.11.2020 às 14h00min**, para a PRIMEIRA PRAÇA, com lances a partir da avaliação e, na ausência de interessados, a SEGUNDA PRAÇA no dia **18.11.2020 às 14h00min**, pela melhor oferta desde que não seja vil (art. 891 NCPC), a ser realizado pelo **Leiloeiro Público EDGAR DE CARVALHO JUNIOR**, matrícula JUCERJA Nº 032, estabelecido na Avenida Treze de Maio, nº 47, sala 912, Centro – Rio de Janeiro/RJ, Tel: (21) 2240-7858, www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br, sob as condições adiante descritas:

Informações Gerais

Processo de nº: 0005874-74.2012.8.19.0087

Habilitados: MARIA DAS GRAÇAS FERNANDES

FILINTO AUGUSTO FERNANDES JÚNIOR

Executado: ADRIANE LAMARCA DOS SANTOS

JOSE FRANKLIN DOS SANTOS

THEREZINHA LAMARCA DOS SANTOS

Advogados das Partes:

OAB/RJ127906 - ANTONIO CARLOS FELIX DE SOUZA

OAB/RJ142424 - LUIZ FERNANDO DOS SANTOS FERREIRA

Leilão online: www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

Leilão presencial: Av. Treze de Maio, nº 47, Grupo 906, Centro, Rio de Janeiro/RJ – Sala de Leilões.

1º Leilão: 11.11.2020 às 14h00min

2º Leilão: 18.11.2020 às 14h00min

Laudo de Avaliação Indireta (Fls.)

Aos treze dias do mês de dezembro do ano de 2016, na cidade do Rio de Janeiro, o Sra. Oficial de Justiça em cumprimento mandado do Exma. Sra. Juíza de Direito, procedeu a penhora dos seguinte imóvel:

Justificativa: Tendo em vista esta OJA não ter logrado êxito em adentrar o imóvel, uma vez que segundo informação do portio do Ed. Manacá (Sr. José Aldo Pereira da Silva) os réus não residem nesse endereço, bem como que o imóvel atualmente encontra-se ocupado por locatários, que não se encontravam no local no momento da diligência.

Imóvel: Apartamento residencial, situado na Rua Figueiredo Magalhães, nº 248, apto 603, Copacabana, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º ofício do Registro de Imóveis, Matrícula 41.675, livro 2-M/5, fls.192 e na inscrição municipal de nº 0.657.730-8 (IPTU), conforme fotocópias da certidão que acompanharam o mandado e fazer parte integrante deste laudo.

Prédio: Construção em concreto armado e alvenaria de tijolos, revestido externamente na sua fachada por cerâmica, constituída de dez pavimentos com quatro unidades por andar, contendo uma loja na parte externa do andar térreo, portaria com serviço 24 horas e circuito interno de segurança, piso de granito e paredes com parte revestida com tinta acrílica, entrada com porta de ferro e vidro, acesso por escada com piso de granito e corrimão de alumínio e por



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

elevador para cadeirante; escada interna com piso revestido por granito e paredes revestidas com tinta acrílica. Serviço de dois elevadores (social e serviço).

Metodologia: Essa avaliação foi feita de forma indireta, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região.

Avaliação do imóvel acima descrito é de R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).

O valor de execução é de R\$186.113,10 (cento e oitenta e seis mil, cento e treze reais e dez centavos) – não atualizado.

Ônus Reais

Imóvel – Apartamento nº 603 do edifício na rua Figueiredo Magalhães 248 e respectiva fração de 1/50 do terreno que mede: Terreno onde existiu o prédio nº 70. 6.50m de frente 5.47m de fundos e 40.90m de extensão por ambos os lados. Confrontando por um lado com o prédio nº 236 pelo outro lado com terreno onde existiu o prédio de nº 72 e pelo fundos com terreno anexado ao prédio nº 610 da Av. N.S.de Copacabana. Terreno onde existiu o prédio nº 72 mede 12.00m de frente 7.50m de largura nos fundos e 45.00m de extensão pelos lados. Sendo que pelo lado mais afastado da praia, isto é pelo lado direito do terreno. A extensão é dividida em 2 linhas. A 1ª de 14.30m e a 2ª com 30.00m sendo essas 2 linhas ligadas por uma linha de 2.00 confrontando pelo lado esquerdo com o terreno antes descrito e pelo lado direito com o prédio nº 266 – C.L 7178 – Inso. 657.730. Proprietário: Bento Martins Pereira Lemos, brasileiro, solteiro, médico, residente nesta cidade. Registro 1º3-BD-30.531-113. A construção não foi averbada. Rio de Janeiro 24 de junho de 1980.



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

AV-41.675 – Construção: De acordo com a petição e guia do imposto predial de 1979 hoje arquivado no terno desta matrícula foi construído um edifício sob o nº 248 da Rua Figueiredo Magalhães do qual consta o apartamento nº 603. Rio de Janeiro, 24 de junho de 1980.

R.6/41.675 – Penhora: Por determinação do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível-RJ contida no ofício nº 74/2018/OF, assinado em 29.01.2018 pela MMª Juíza Dra Denise Appolinaria dos Reis Oliveira, prenotado no Lº1DG-581420-051 em 07.12.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$14.828,05, face ação movida por Jorge Avanci contra Adriane Lamarca dos Santos, Jose Franklin dos Santos e Therezinha Lamarca dos Santos, através do processo nº 0006658-80.2014.8.19.0087.

R.7/41.675 – Penhora: Por determinação do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível Regional de Alcântara, São Gonçalo-RJ contida no termo de penhora de 16.05.2018, ofício nº 1232/2018/OF, de 15.10.2018 e Aditamento ao Termo de Penhora de 15.10.2018 todos assinados pela MMª Juíza Dra Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas, prenotado no Lº1DG-606774-16 em 08.06.2018, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$186.113,10, face ação movida por Maria das Graças Fernandes e Filinto Augusto Fernandes Júnior contra Adriane Lamarca dos Santos, Jose Franklin dos Santos e Therezinha Lamarca dos Santos, através do processo nº 0005874-74.2012.8.19.0087.

R.8/41.657 - Penhora: Por determinação do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível Regional de Alcântara, São Gonçalo-RJ, contida na certidão de 14.11.2018 assinado pela MMª Juíza Dra Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas, e ofício nº 638/2019/OF da 3ª Vara Cível-RJ, assinado em 17/06/2019 pela MMª Juíza Dra Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas, prenotados no Lº1DQ-61307-14 em 15/01/2019, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$86.335,40, face ação movida por Jorge Avanci contra



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

Adriane Lamarca dos Santos, Jose Franklin dos Santos e Therezinha Lamarca dos Santos, através do processo nº 0019623-90.2014.8.19.0087.

O imóvel não possui dívidas de IPTU, FUNESBOM e CONDOMÍNIO (Atlântida Administradora).

Das Condições do Leilão

- 1)** O leilão será simultâneo (online e presencial) de forma que todos os lances ofertados presencialmente serão computados na plataforma de lances para que todos os participantes tenham chances iguais de arrematação; Os interessados em participar do leilão devem se cadastrar no site do leiloeiro (www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida;
- 2)** O leilão será realizado de maneira simultânea, ou seja, online e presencial. No leilão presencial serão respeitadas todas as normas das autoridades de saúde, no que concerne a pandemia do COVID-19. Antes de ingressar na sala de leilões o interessado terá sua temperatura corporal aferida e será disponibilizado álcool em gel. O interessado deverá estar de máscara.
- 3)** Fica, pelo presente, devidamente intimada a parte executada, seu respectivo Cônjuge ou Companheiro (a), da designação supra bem como, os Credores Hipotecários e Pignoratícios, Senhorio Direto, Condômino e Usufrutuário, nos termos do artigo 889, inciso I, do Código de Processo Civil;
- 4)** A publicação do presente edital supre a intimação pessoal dos requerentes e requeridos, indicados, bem como de seus advogados constituídos nos autos do processo em comento;



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

- 5) A alienação far-se-á mediante o pagamento imediato, por depósito judicial ou por meio eletrônico. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo;
- 6) Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante e custas de cartório de 1% até o máximo permitido;
- 7) Nos casos de adjudicação, remição, acordo, pagamento espontâneo ou parcelamento, **após o início dos procedimentos e antes das datas designadas**, além do valor das despesas, será incluído nos cálculos a comissão do Leiloeiro correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação do bem;
- 8) Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie;
- 9) Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação;
- 10) Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor.
- 11) Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação, não cabendo à Justiça e/ou Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão.



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Regional de Alcântara
Cartório do 3º Vara Cível
Rua Osório Costa, s/n, 3º andar
CEP.: 24744-680 – Colubandê – São Gonçalo - RJ
Tel.: 2707-9326 e-mail: alc03vciv@tjrj.jus.br

Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão;

12) A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC;

13) Em caso de remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação da hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, no caso de acordo, tal valor será pro-rata, sem prejuízo da reposição das despesas;

14) Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

E para que chegue ao conhecimento dos interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões online do Leiloeiro: www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br e do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade de São Gonçalo/RJ, primeiro de setembro de dois mil e vinte, eu, **FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS**, Juíza Titular, da 3º Vara Cível Regional de Alcântara da Comarca de São Gonçalo/RJ, o fiz datilografar e subscrevo.