



JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da **Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL Processo nº 0006372-71.2007.8.19.0209**, proposta por **CAIXA SEGURADORA S/A**, em face de **LILIANA MARIA FERREIRA D'AZAMBUJA RAMOS**.

O Dr. Arthur Eduardo Magalhaes Ferreira, Juiz de Direito da **1ª Vara de Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca** no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.fernandafreireleiloes.com.br, o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 1961, em condições que se segue:

DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **30 de Junho de 2026, as 15h00min**, para o primeiro Leilão Eletrônico, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **01 de Julho de 2026, as 15h00min**, para o segundo Leilão Eletrônico, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (Cinquenta por cento)** do valor atribuído na avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Fernanda Freire, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 276 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

DOS LANCES – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os



lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível no Portal www.fernandafreireleiloes.com.br, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO: Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Ipanema, nº 53, Apto 1204, na freguesia de Jacarepaguá em condomínio denominado "Nova Ipanema" localizado em área privilegiada da Barra da Tijuca em frente ao complexo do Barra Shopping, New York City Center, supermercado Carrefour, e terminal do BRT, havendo acesso aos mesmos por passagem subterrânea para pedestres com vigilância. O condomínio oferece segurança e portaria 24 horas, clube com piscinas, saunas, parquinhos, quadras de esporte, academia, churrasqueiras, restaurante. As ruas são arborizadas, há pracinhas e bosque. Oferece ainda mercadinho de conveniência, jornaleiro, salão de beleza, balsa para a praia, ônibus executivo para transporte dos condôminos para a Zona Sul e Centro, além de contar com o Colégio Anglo Americano.

Quanto ao apartamento 1204 em si, está inscrito sob o número 1368454-3 junto à Prefeitura do Rio de Janeiro e sob o número 26.391 no RGI do 9º Ofício de Imóveis. Conforme espelho de IPTU fornecido, o imóvel possui aproximadamente 47anos de construção, posição frente e 185 m2 de área edificada. A planta originária do apartamento apresenta 4(quatro) quartos e há direito a 2(duas) vagas de garagem. **VALOR:** atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais) .**



DOS DÉBITOS DO IMÓVEL – Conforme certidão do 9º Ofício de Imóveis da Comarca da Capital, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 26.391.

1. **IPTU** – Constam débitos de IPTU conforme certidão de situação fiscal anexa, no valor de aproximadamente R\$ 28.547,05. A Procuradoria do Município do Rio de Janeiro foi devidamente notificada do leilão.
2. **TAXA DE INCÊNDIO** – Não constam débitos de FUNESBOM conforme certidão anexa.
3. **DÉBITOS CONDOMINIAIS** – Foi realizado contato por telefone com o condomínio e também enviada notificação para informar da realização da hasta pública e obter as informações sobre a existência de débitos condominiais. **Através do telefone (21) 3325-8788 do Condomínio Nova Ipanema, um funcionário do Departamento Financeiro informou que a Unidade 1204 não possui débitos condominiais.** Ressalta-se que o condomínio ingressou com ação de Execução de cotas condominiais através do **processo nº 0010338-90-2017.8.19.0209 e apesar de constar a penhora no RGI, a dívida já foi quitada e o processo foi arquivado em 01/12/2023.**
4. Consta Hipoteca do imóvel a Caixa Econômica Federal – em garantia da dívida de R\$ 200.000,00. A Caixa Econômica federal foi devidamente notificada do leilão.
5. Consta penhora decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo município do Rio de Janeiro – **Processo nº 0224446-03.2008.8.19.0001**, para garantia da dívida no valor de R\$ 15.553,33. No entanto, **existe sentença de extinção da execução pelo pagamento do crédito tributário e o processo foi arquivado definitivamente, conforme anexo.**
6. Consta penhora decidida nos autos de execução movida por União – Fazenda Nacional - Processo nº 0171655-80.2014.4.02.5101, para garantia da dívida no valor de R\$ 462.223,40 . Foi anexada petição neste processo informando do leilão, conforme anexo.



7. Informo que apesar de não constar registrada na certidão de ônus reais a penhora que deu origem a presente hasta pública, o exequente já providenciou o devido registro conforme protocolo anexo.

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.

CONDIÇÕES DE VENDA : O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. 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. **DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO**: O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira (www.fernandafreireleiloes.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. **DO PAGAMENTO À VISTA**: Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do CPC) : 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: fernandafreireleiloes@gmail.com, e anexada nos autos, ou ofertadas diretamente na plataforma. 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, DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: §7º, do CPC): Sobre o valor da arrematação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail ou pela plataforma. DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado por intermédio de seu Representante Legal intimados pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC . Dado e passado, Rio de Janeiro, aos (29) Vinte e Nove do mês de Maio de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Leiloeira Pública Fernanda Freire, e pelo **Dr. Arthur Eduardo Magalhaes Ferreira**, Juiz de Direito da **1ª Vara de Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca**.