Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
353
Carimbado Eletronicamente

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DO MÉIER/RJ.

EDITAL DE 1º. e 2º. LEILÃO ONLINE e de INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL ALMIRANTE TAMANDARÉ contra ESPÓLIO DE JACY HUMBERTO ROLLA, seus HERDEIROS JOSÉ ANTÔNIO FONSECA ROLLA e JUREMA FONSECA ROLLA (Processo nº 0005802-83.2010.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. TIAGO HOLANDA MASCARENHAS, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Regional do Méier/RJ (mei03vciv@tjrj.jus.br) , FAZ SABER aos que presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos ESPÓLIOS DE JACY HUMBERTO ROLLA e de JOSEFA JURANDY FONSECA ROLLA, e seus herdeiros José Antônio Fonseca Rolla e Jurema Fonseca Rolla, através de seu representante legal, Sr. José Antônio Fonseca Rolla e este por si só, de que o Pregão será realizado pela Leiloeira Pública ANDRÉA ROSA COSTA, de forma ONLINE através do site www.andrealeiloeira.lel.br, matriculada na Jucerja sob o nº 088, no dia **30/11/2026, às 12h, (com encerramento no dia 30/11/2026, às 12h20)**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, e em caso de encerramento do 1º leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando, desde já, o dia **02/12/2026, às 12h, (com encerramento no dia 02/12/2026, às 12h20)**, a quem mais der acima de 50% (Art.891 do CPC)**,** do imóvel com termo de penhora às fls.229, descrito e avaliado às fls.233, conforme petição de fls.302/303, o executado, através do seu representante Sr. José Antonio Fonseca Rolla, informa que está ciente de todos os andamentos do feito, nada tendo a opor, e com a Intimação da Penhora às fls.328.

INFORMAÇÃO Cumpre-me informar ao MM. Juízo, em relação à diligência de **MANDADO DE AVALIAÇÃO**, que não foi possível proceder à vistoria direta do imóvel situado na Rua Professor Oliveira de Menezes, 125 ap. 404 bl. A- Rocha, tendo em vista não ter sido atendida no local nas três vezes em que esta oficiala ali esteve. Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento à ordem judicial, procedi à avaliação indireta do imóvel com base nos dados constantes na documentação digitalizadas que instruiu o mandado, elaborando para tanto, o laudo que encaminho a V.Exa., para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** O imóvel foi avaliado indiretamente baseado em diversas pesquisas de imóveis da região e ITBI. Constituído de imóvel, localizada na Rua Professor Oliveira de Menezes, 125 ap. 404 bl.A – Rocha, nesta cidade, conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentando: apartamento, residencial e fundos. Neste sentido, AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL em R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), Na oportunidade, renovo meus protestos de estima e respeito.- RJ, 03/12/2020 - equivalente a 36.568,21 UFIR'S, correspondeste nesta data a **R$ 181.392,95 (cento e oitenta e um mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e cinco reais).**

De acordo com o 1º SRI (Mat. 28999) (fls.348), consta no R-2 – Compra e Venda a Jacy Humberto Rolla, casado pelo regime da comunhão de bens com Josefa Jurandy Fonseca Rolla; no R-3 penhora desta Ação.

Às fls.75/76, consta procuração de Josefa Jurandy Fonseca Rolla, nomeando e constituindo José Antônio Fonseca Rolla, como seu procurador. Às fls.116, consta petição do réu informando o falecimento da representante do Espólio, Sra. Josefa Jurandy Fonseca Rolla.

Às fls.187/188, consta procuração de Jurema Fonseca Rolla, nomeando José Antônio Fonseca Rolla, como seu procurador.

TJRJ MEI CV03 202604351681 04/11/26 12:10:34137009 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
354
Carimbado Eletronicamente

De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel apresenta débitos de IPTU referente aos exercícios de 2009, 2011 à 2012, 2018 e 2019, que perfaz o valor aproximado de **R$ 3.544,33 (três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e três centavos)**, mais os acréscimos legais. Conforme a Taxa de Incêndio apresenta débitos nos exercícios de 2021 à 2025, que perfaz o valor aproximado de **R$ 761,98 (setecentos e sessenta e um reais e noventa e oito centavos), mais os acréscimos legais**.

Consta planilha do Autor/Condomínio até julho de 2026, às fls.349/350. E conforme Declaração do Condomínio o mesmo dará plena quitação condominial até o mês da respectiva expedição do Mandado de Imissão na Posse ao Sr. Arrematante.

A venda será livre e desembaraçada de débitos de IPTU, Taxa de Incêndio e Condomínio, na forma do Art. 908 do CPC: 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 Art. 130, § único do CTN.

As alienações são feitas em caráter 'AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

Na forma do Art.892 caput, § 1º, 2º e 3º do CPC, o pagamento será à vista, através de guia de depósito judicial emitida e enviada pela leiloeira por e-mail para o Arrematante, devendo o mesmo comprovar o pagamento no prazo de 24h, e ainda, deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão à vista, no ato da arrematação através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

A comissão devida a Leiloeira será de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ela pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no Art.826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira 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 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 pela leiloeira, 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 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, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
355
Carimbado Eletronicamente

lance, nos termos do Art. 895, I e II 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, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX, do Provimento CGJ nº 83/2022, serão anexadas aos autos. – E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.andrealeiloeira.lel.br, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quatro dias do mês de novembro do ano dois mil e vinte e seis. – Eu, Ana Cristina Silva, Mat. 01/25294 – Responsável pelo Expediente, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Tiago Holanda Mascarenhas – Juiz de Direito.