

COMARCA DA CAPITAL/RJ – TJ-RJ

38ª VARA CÍVEL

EDITAL de **PRIMEIRO** e **SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO** e **PRESENCIAL** e **INTIMAÇÃO**, extraído dos autos de nº **0335700-73.2011.8.19.0001** requerida por **MARIA HELENA CANTINHO MARIZ** (Adv. Cauê Melo Ivanissevich – OAB/RJ 155.702 e Hélio Saboya Ribeiro dos Santos Filho – OAB/RJ 68.819) e **JOSÉ THOMAZ CORREIA MARIZ** (Adv. José Carlos Oliveira Rodrigues – OAB/RJ 161.138, Humberto Nogueira Pentagna – OAB/RJ 159.185, Almir Dantas Rabello Filho – OAB/RJ 68.218 e Gustavo Cantinho Mariz – OAB/RJ 92.796) em face de **TÚLIO PESSOA CÉSAR CANTINHO** e **RICARDO PESSOA CÉSAR CANTINHO** (Adv. Silvio Roberto Santos da Cunha Ribeiro Vilela de Souza – OAB/RJ 106.258 e Ruy Ludolf Ribeiro – OAB/RJ 13.575), na forma abaixo:

A EXM^a Dr^a **FLÁVIA JUSTUS**, Juíza de Direito da **38ª Vara Cível do Fórum da Capital**, **FAZ SABER a todos, especialmente às partes acima**, na forma do art. 886 do CPC, **QUE FOI DESIGNADA A DATA DE 20/02/20** pelo **Leiloeiro Público ONILDO BASTOS**, estabelecido na Rua Cosme Velho, nº 415, Cosme Velho, Rio de Janeiro/RJ, celular: 96687-6276, **para realizar na modalidade eletrônica** (www.onildobastos.com.br) e **presencial** (hall de leilões judiciais - entrada pela Rua Dom Manuel, nº 37) **no átrio do Fórum da Comarca da Capital**, sito à Av. Erasmo Braga, nº 115, Centro, Rio de Janeiro/RJ, **A PARTIR DAS 12H:30MIN, O PRIMEIRO LEILÃO** com lances a partir da avaliação, ou, na ausência de interessados, **NO MESMO DIA, A PARTIR DE 12H45MIN, O SEGUNDO LEILÃO** pela melhor oferta a partir de 50% da avaliação, do imóvel aqui penhorado e avaliado às fls. 390/436 como: **CASA Nº 1077, situada na Estrada da Gávea Pequena, Alto da Boa Vista, Rio de Janeiro/RJ, com 570m² de área construída em um terreno de 41.015,00m² (PAL 6.628) que mede 247,50m de frente para a Estrada da Gávea Pequena, em 11 lances retos e/ou curvos; 321,50m pela divisa esquerda, quase atingindo o alinhamento da Estrada Dona Castorina; 328,00m pela divisa direita, em parte (92,00 m) confrontando com a margem direita de pequeno córrego que em seguida corta a propriedade; e fechando o perímetro 107,50 m na linha de fundos. Localização:** *Posiciona-se no trecho da confluência da própria Estrada da Gávea Pequena com a Estrada Dona Castorina, Estrada da Vista Chinesa e Estrada da Pedra Bonita. Dista cerca de 500m da Estrada de Furnas e por esta, 5km da Estrada de Jacarepaguá. Dista ainda cerca de 3,5km da Autoestrada Lagoa Barra e 15km do Centro da cidade do Rio de Janeiro. A Estrada da Gávea Pequena começa na Estrada de Furnas e termina na Estrada Dona Castorina. Apresenta traçado sinuoso e perfil inclinado, com pista de rolamento asfaltada, passeios cimentados, iluminação especial e farta arborização. Classifica-se no contexto viário da*

região como um logradouro de mediana importância, apresentando tráfego de veículos mediano, em sentido duplo. O local dispõe dos principais beneficiamentos e melhoramentos públicos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica, água tratada ou obtida de nascentes, esgotos tipo fossa séptica ou sumidouro, rede telefônica, escolas, etc. A infraestrutura comercial e de prestação de serviços local, fica posicionada principalmente na Estrada de Furnas na localidade de Maracá, constituída por estabelecimentos de cunho local, como padarias, bares, pequenos mercados, restaurantes etc, enquanto os serviços mais abrangentes são encontrados complementarmente nos logradouros mais comerciais dos bairros da Tijuca e Barra, onde estão disponíveis farto comércio, maiores supermercados, shoppings centers, agências bancárias, teatros, cinemas, hotéis e uma rede de serviços mais completa. O entorno mais imediato do imóvel em estudo possui ocupação constituída por construções residenciais unifamiliares, de alto padrão socioeconômico, com condomínios e residências ocupando a sua porção oeste, destacando-se a Casa da Gávea Pequena (residência oficial do Prefeito do Rio de Janeiro), residência Magalhães Lins, Sítio Cochrane, Condomínio Gervásio Seabra, e as residências das Estradas Dona Castorina, da Vista Chinesa, do Córrego Alegre e da Pedra Bonita, entre outras. Pelo entorno circulam ônibus de poucas linhas ou vans do transporte alternativo, ligando o local ao Centro e a diversos outros bairros da cidade. **O imóvel:** Trata-se de um imóvel de características residenciais, edificado em um terreno de configuração irregular e topografia que inclui, junto ao logradouro, um trecho com vegetação de grande porte, em aclive acentuado até o platô superior que apresenta topografia não totalmente plana, porém muito favorável, com grande trecho praticamente plano, onde ficam as construções, campo de futebol e quadra, além de áreas gramadas e ajardinadas, trecho este elevado em relação ao nível médio do logradouro, favorecendo a privacidade. Em seguida a este platô, após um córrego que corta a propriedade, temos uma área considerada Área de Preservação Ambiental (APA) constituída por árvores de médio e grande porte, típicas da Mata Atlântica. A APA acima mencionada integra a Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana (APARU) do Alto da Boa Vista, criada pelo Decreto 11.301 de 21/08/1992 (Vide Anexo 1). A propriedade dispõe de acesso a partir de pórtico em pedra lavrada no alinhamento da Estrada da Gávea Pequena com pavimentação em concreto favorecendo o acesso ao platô onde situam-se as diversas construções. Segundo informações locais há uma nascente com bom volume d'água, que pode suprir as necessidades da propriedade e uma caixa d'água, com capacidade ignorada. **Área total:** de acordo com o PAL 6.628, o Lote 1 mede 41.015,00 m² tendo sido desmembrado, conforme o citado PAL, de área maior com 122.751,96m². Para efeitos de cálculos consideramos a área total do imóvel composta de área útil com cerca de 10.000,00 m², abrangendo os acessos e o platô que comporta as diversas construções; e a área em APA, onde não há possibilidade de aproveitamento, abrangendo uma área de

31.015,00 m². Casa principal: Datada da década de 50, trata-se de construção erigida em 3 níveis, em estrutura mista de concreto e alvenaria, apresenta fachada em argamassa pintada com detalhes de pedras decorativas, esquadrias duplas em madeira e vidro com grades, cobertura em telhas do tipo canal e forro parte em madeira e parte em laje de concreto armado. Divide-se internamente em: a) 1º nível (110,00m²): pátio de acesso abrigado para veículos, hall de elevador e 2 hall de escada, um social e um de serviço, para acesso aos setores de apoio do 2º nível; b) 2º nível (438,81m²): ala social, abrigando hall de entrada social, salão com 3 ambientes com lareira, sala de estar, outro salão com lareira jardim interno, varanda e suíte dupla com banheiro em obras, além de área descoberta. Ala de serviços e apoio, com sala íntima, copa, cozinha completa, despensa, circulação e conjunto de dois quartos e banheiro para empregados; c) 3º nível (320,00m²): abriga hall de escada que se desenvolve em um torreão que compõe a fachada, sala, um quarto duplo com varandas, banheiro social, duas suítes de quarto e banheiro, circulação e quarto duplo com varandas e mais uma suíte dupla. Apresenta bom padrão de acabamento, incluindo materiais de primeira qualidade. No entanto encontra-se em mal estado de conservação necessitando em sua maior parte de reparos importantes (área total: 868,81m²). Casa de caseiro/garagem (187,85m²): erigida em alvenaria com cobertura de telhas do tipo canal e forro em madeira e/ou lambris de PVC divide-se em garagem para quatro veículos, depósito e apartamento do caseiro, constituído de sala, quarto, cozinha e banheiro Apresenta padrão de acabamento simples, encontrando-se em mal estado de conservação necessitando de reparos importantes. Salão de festas (72,04m²): com um único pavimento, é erigida em estrutura de alvenaria, apresentando fachada em argamassa pintada e cobertura em calhetões autoportantes em fibrocimento e forro em lambris de PVC. Abriga um salão com lareira. Bar de apoio (79,69m²): com um único pavimento, é erigida em estrutura de alvenaria, apresentando fachada em argamassa pintada e cobertura em telhas tipo canal. Divide-se internamente em bar, churrasqueira, bar com bancada de apoio, varanda e dois banheiros O conjunto apresenta médio padrão de acabamento, incluindo materiais de boa qualidade e encontra-se em estado de conservação variando de bom a regular. Piscinas adulto (94,99m²) e infantil (24,00m²): azulejadas e com deck de pedras São Tomé. Total de área construída: 1.327,38m². Inscrição Municipal nº 0.534.615-0, C.L. 07.245-4. Matrícula nº 43.058 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. **TOTAL DA AVALIAÇÃO**: R\$ 3.218.000,00 (em junho/2018 - fls. 411). **PROPRIETÁRIOS**: 1) 1/3+6% de Túlio Pessoa César Cantinho, brasileiro, divorciado, economista, RG 01.358.576-5 Detran-RJ, CPF 161.127.177-00 (R-8 e R-10); 2) 1/3-6% de Ricardo Pessoa César Cantinho, brasileiro, engenheiro, RG 01.146.990-5 IFP-RJ, CPF 023.610.437-34, casado pelo regime de separação de bens com Ignácia Maria Timm Giácomo Cantinho, brasileira, farmacêutica, RG 03.821.797-2 IFP-RJ, CPF 111.160.640-49 (R-8 e R-10); e, 3) Maria Helena Cantinho

Mariz, brasileira, empresária, RG 11.291.192-0 IFP-RJ, CPF 073.310.527-05 casada com José Thomaz Correia Mariz, brasileiro, engenheiro, RG 205.299-9 IFP-RJ, CPF 005.502.307-00 (R-8). **GRAVAMES:** R.4-PENHORA prenotada em 29/09/04, oriunda da 12ª Vara de Fazenda Pública, para garantir dívida de R\$ 17.788,69 nos autos da ação nº 2002.120.022135-0; R.5-PENHORA prenotada em 13/08/07, oriunda da 12ª Vara de Fazenda Pública, para garantir dívida de R\$ 21.869,90 nos autos da ação nº 2004.120.048540-0; R.7-PENHORA prenotada em 16/05/08, oriunda da 12ª Vara de Fazenda Pública, para garantir dívida de R\$ 20.614,24 nos autos da ação nº 2007.001.131285-6. **DÍVIDAS:** R\$ 20.224,87 de IPTU 1998 a 2020 (Certidão Enfitêutica do Município do Rio de Janeiro em anexo); e, R\$ 890,63 de Taxa de Incêndio 2014 a 2019 (Certidão Positiva de Débito do FUNESBOM em anexo). Demais gravames ou dívidas que possam surgir serão informados no momento do leilão. **CONDIÇÕES DO LEILÃO:** 1) O leilão será presencial e *on line*, simultaneamente; 2) O pagamento será integral em até 24h através de guia de depósito judicial vinculada aos autos do processo; 3) A comissão de 5% sobre o valor da arrematação deverá ser paga de imediato e diretamente ao leiloeiro que apenas será devolvida nos casos em que o leiloeiro der causa; Em caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão, ou adjudicação a comissão será de 2,5% sobre o valor da dívida, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos; 4) Será admitida proposta nos termos do art. 895 CPC, caso em que também será devida comissão de 5% ao Leiloeiro; 5) Trata-se de aquisição originária uma vez que não há relação jurídica entre o arrematante e o antecessor. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos IPTU, condomínio e taxas de acordo com o artigo 908, §1º do CPC e artigo 130, parágrafo único do CTN. E para que chegue ao conhecimento de todos o presente Edital foi expedido e será publicado e afixado no local de costume, ficando intimado da hasta pública o Executado caso não encontrado, suprida assim a exigência contida no do art. 889, parágrafo único do CPC. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em 23/01/20. Eu, ___ Sueli Aparecida de Carvalho (Mat. 01-27851), Responsável do Expediente, mandei digitar e subscrevo.