



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Bangu) Rua Doze de Fevereiro s/n – Bangu – Rio de Janeiro – RJ.

Cartório da 2ª Vara Cível

E-mail: ban02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3338-2040

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE BANGU – RIO DE JANEIRO - RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIMITES** que move em face do **ESPÓLIO DE WALDOMIRO WALDY FONTENELE E ESPÓLIO DE CLAUDETE DA COSTA FONTENELE** (**processo nº 000134-08.1994.8.19.0204**) na forma abaixo:

A DRA. CRISTIANE TELES MOURA – Juíza de Direito em Exercício na 2ª Vara Cível Regional de Bangu - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **ESPÓLIO DE WALDOMIRO WALDY FONTENELE E ESPOLIO DE CLAUDETE DA COSTA FONTENELE e seus herdeiros/successores: TIAGO DA COSTA FONTENELLE e ao credor hipotecário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e sua sucessora EMPRESA GESTORA DE ATIVAS - EMGEA** suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC, que no dia **17/02/2025 às 14:00 horas** será aberto o 1º leilão Público, na “**MODALIDADE ONLINE**” através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 20/02/2025**, no mesmo horário e local, a partir de **50% do valor da avaliação do imóvel**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **(LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA) – RUA LIMITES Nº 858 – BLOCO: 08 – APT: 103 – REALENGO – RIO DE JANEIRO – RJ**. Em cumprimento do Mandado de **PENHORA E AVALIAÇÃO** compareci/comparecemos Limites, 858, b. 08, 104, Realengo, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO (À) PENHORA do bem descrito no r. mandado, que se encontra vazio de pessoas há mais de 5 anos, segundo informações da Sra. Cristiane, funcionária da administração do Condomínio, pelo que avalio o imóvel de forma indireta, considerando o seguinte: Imóvel de 2 quartos; sala; cozinha, sem dependências ;1 banheiro; em condomínio de 10 blocos, com 32 apartamentos em cada bloco de 4 andares; todos sem elevador e sem porteiro. Há portaria central e área de lazer. O imóvel se encontra em área próxima a comercio e a meios de transporte e em Rua de calçamento asfáltico. Por fim, **PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, em R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)**, considerando os valores praticados no mercado. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 12º Ofício de Registro de Imóveis, Rio de Janeiro – RJ, sob a matrícula nº 94055 como segue: Identificação do imóvel – Apartamento 104, do bloco 08, na Rua dos Limites nº 858, e a correspondente fração ideal de 0,00312727 do terreno designado por lote 2, do PAL 38.641. **PROPRIETÁRIO: WALDEMIRO WALDY FONTENELLE. AV-1 HIPOTECA: Consta hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, que caucionou os seus direitos ao Banco Nacional de Habitação, conforme R-2 e **AV-3** da citada matrícula 46.925. Rio de Janeiro, RJ, 13/06/1986. **R-3- COMPRA E VENDA**: Pela escritura de 16.09.1983, do 18º ofício, L 3908, fls. 261, ato 38, conforme traslado, a proprietária vendeu o imóvel desta matrícula a **WALDEMIRO WALDY FONTENELLE**, brasileiro, viúvo, técnico em contabilidade. **R-7: PENHORA**: (oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL**: IPTU – Faço constar que o imóvel é isento de IPTU, caso conste algum resíduo anterior a isenção, será informado pela leiloeira no ato do pregão. **FUNESBOM**: Eventuais débitos serão informados pela leiloeira no ato do pregão. **CONDOMÍNIO**: De acordo com a última planilha anexada pelo condomínio o crédito da presente execução

ultrapassa o valor da avaliação do imóvel, informo que o condomínio dará quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. 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 de débitos. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. 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), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por lance. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A venda será feita em caráter "Ad Corpus" e caso haja divergência de metragem e/ou na sua descrição o comprador não terá direito de exigir nenhum abatimento no preço referente à arrematação, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, planta, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante.

DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e a complementação do pagamento restante em até 05 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** 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 conterá, 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: contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. 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, §7º, do CPC).

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% (cinco por cento) a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não está incluída no valor do lance, Caso ocorra a remição, acordo, adjudicação ou qualquer ato que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá ao executado o pagamento de comissão no equivalente a 3,0% (três por cento) sobre o valor da avaliação. **DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/ (21)3357-6484 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados e seus sucessores e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 22 (vinte e dois) dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública pelo Responsável do Expediente Ivair Francisco da Silva – Mat. 10.16799 e pela MMª. Dra. Cristiane Teles Moura – Juíza de Direito.