



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Fórum Regional da Leopoldina – Rua Filomena Nunes nº 1071 – Olaria – RJ.  
E-mail: leo03vciv@tjrj.jus.br  
Telefone: (21) 3626-4272

**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL REGIONAL DA LEOPOLDINA – 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 MARIUSKA** que move em face de **PEDRO HENRIQUE ALVES GOMES OLIVEIRA (processo nº 0007942-50.2011.8.19.0210)** na **forma abaixo:**

**A DRA. ALINE ANDRADE DE CASTRO DIAS**, Juíza de Direito em exercício da titularidade na 3ª Vara Cível da Regional da Leopoldina – RJ. *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **PEDRO HENRIQUE GOMES OLIVEIRA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPCL, que no dia 11/04/2025 às 14:00 horas será aberto o 1º leilão Público, na “MODALIDADE ONLINE” através do site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.com.br), pela Leiloeira Pública CRISTINA FACANHA**, 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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br) apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 15/04/2025**, 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: IMÓVEL – RUA PEÇANHA PÓVOAS Nº 50 – APT: 305 – RAMOS - RIO DE JANEIRO – RJ.** O imóvel encontra-se devidamente dimensionado e registrado sob a matrícula nº 49.703 – A, 6º Registro Geral de Imóveis, inscrição municipal nº 0.759.880-8, conforme cópia da certidão do IPTU. Dados fornecidos pela Prefeitura: Tipologia: Apartamento; Utilização: Residencial; Posição: Fundos; Idade: 1966; **Área Edificada: 66m².** Valor para pagamento de ITBI: R\$ 148.918,18. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel encontra-se em logradouro que é composto por residências, próximo ao morro da Baiana e Complexo do Alemão. **POSIÇÃO E FACHADA:** O imóvel encontra-se no alinhamento da via pública, com fachada em alvenaria. Assim de acordo com a consulta feita às plataformas de vendas de imóveis, considerando a área edificada, a localização e idade do imóvel, **AVALIO INDIRETAMENTE O BEM ACIMA DESCRITO EM R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 6º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 49.703- A. **IMÓVEL:** Apartamento 305 do edifício situado na RUA PEÇANHA PÓVOAS nº 50 e sua correspondente fração ideal de 3,00/100. **R-2 – COMPRA E VENDA:** PROPRIETÁRIO: PEDRO HENRIQUE ALVES GOMES OLIVEIRA. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 0759880-8).** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 249,09 (duzentos e quarenta e nove reais e nove centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 357224-5):** Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 782,47 (setecentos e oitenta e dois reais e quarenta e sete centavos) mais os acréscimos legais. **CONDOMÍNIO:** O valor da presente execução atualizada em março de 2025 perfaz o montante de R\$ 145.405,21 (cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinco reais e vinte e um centavos). **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 será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://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](http://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:** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. 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. **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 o restante em até 15 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 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: [contato@facanhaleiloes.com.br](mailto: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% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não esta incluída no valor do lance, Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição, acordo ou qualquer ato por conta do devedor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, sem prejuízo da reposição das despesas. **DÚVIDAS E 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) 99846-3397 ou E-mail: [contato@facanhaleiloes.com.br](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br). **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 10 (dez) dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo(a) Responsável do Expediente e pela MMª Dra. Aline Andrade de Castro Dias – Juíza de Direito.