



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum Regional (Madureira) - Rua Ernani Cardoso nº 152 - Cascadura - RJ.

E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2583-3530

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE MADUREIRA - 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 TORRÃO V** que move em face do **ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO SILVA RANGEL (processo nº 0021616-46.2016.8.19.0202)** na forma abaixo:

A DRA. ROMANZZA ROBERTA NEME, Juíza de Direito Titular na Quinta Vara Cível do Fórum Regional de Madureira - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO SILVA RANGEL através de sua Representante Legal: REGINA SILVA RANGEL e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de credor hipotecário, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC.**, que no dia **09/06/2025 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, SI: 210 - Barra da Tijuca - RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 12/06/2025**, 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 ANAJÁS Nº 43 - APT: 202 - IRAJÁ - RIO DE JANEIRO - RJ**. Em cumprimento ao presente mandado, PROCEDI À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL situado à RUA ANAJÁS, 43, AP: 202 - IRAJÁ. Trata-se de IMÓVEL situado em rua asfaltada, provida de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e iluminação pública, havendo comércio nas adjacências, bem como fácil acesso a transportes públicos. Desse modo, considerando a localização, área, metragem e a base de cálculo atual do ITBI, **AVALIO O BEM ACIMA DESCRITO EM R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. O imóvel encontra-se registrado junto ao 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 45945-A em nome do réu como segue: Rua Anajás nº 43 apt: 202 com a fração ideal de 1/6 e com direito a 2 vagas para estacionamento de auto. **PROPRIETÁRIO:** Luiz Roberto Silva Rangel, brasileiro, solteiro, maior, comerciante. **AV- 2 HIPOTECA:** O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado neste ofício a Caixa Econômica Federal. **R-9 PENHORA:** Oriunda da presente ação de cobrança de condomínio. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 15177785):** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não apresenta débitos de IPTU. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2151994-7)** 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\$ 790,48 (setecentos e noventa reais e quarenta e oito centavos). 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. O imóvel será vendido livre e desembaraçado. 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, 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:** 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 60% 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 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, por meio de dinheiro ou transferência, em caso de acordo ou remição fica fixado o percentual de 2,5% de comissão em caso de acordo ou remição, sendo justificado pelo trabalho exercido pela leiloeira, visando não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos (31) trinta 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, pela Titular do Cartório - Silvia Gentil Varela - Mat. 01-28413 e pela MMª Dra. Romanzza Roberta Neme - Juíza de Direito.