



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

Vara: 47ª Vara Cível

E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2588-2224

### JUÍZO DE DIREITO DA 47ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – 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 CONJUNTO SAN FRANCISCO RESIDENCE** que move em face do **ESPÓLIO DE JOEL ARAÚJO LEANDRO (processo nº 0452589-71.2015.8.19.0001)** na forma abaixo:

**A DRA. FLAVIA JUSTUS** - Juíza de Direito em exercício da titularidade na 47ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPÓLIO DE JOEL ARAÚJO LEANDRO e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E SUA SUCESSORA - EMPRESA GESTORA DE ATIVAS S/A – EMGEA, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC** que no dia **14/07/2025 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 17/07/2025**, 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 – IMÓVEL: APARTAMENTO 1203 DO BLOCO 02 DA AVENIDA MARECHAL RONDON Nº 300 – SÃO FRANCISCO XAVIER – RJ.** Regularmente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º SRI sob a matrícula 47007 e inscrição 1.911.889-2, conforme documentos que fazem parte integrante deste laudo. Imóvel residencial, área edificada de 58m², idade 1991, posição de frente, com direito a uma vaga de garagem na escritura. **O EDIFÍCIO** – Construção em padrão antigo, idade 1991, fachada em argamassa com pintura, esquadrias de alumínio, varandas com grades de ferro, portões e grades de alumínio. Constitui-se de dois blocos com doze andares de apartamentos, totalizando 288 unidades, mais o pavimento térreo, um andar de garagem e um andar com playground. Possui portões automáticos, câmeras de vigilância, portaria 24 horas, sala da administração, seis elevadores, sendo três em cada bloco, duas churrasqueiras, piscina adulto, piscina infantil, bar da piscina, academia, dois salões de festas, mercadinho e paisagismo. Situa-se em área urbanizada, com infraestrutura de transportes e serviços, inclusive universidade pública, porém próximo à Comunidade Metrô-Mangueira e à Comunidade da Mangueira. **AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em R\$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1911889-2).** 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\$ 6.006,05 (seis mil e seis reais e cinco centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2369020-9):** 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\$ 810,69 (oitocentos e dez reais e sessenta e nove centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO** De acordo com a planilha atualizada pelo condomínio no mês de março do ano de 2025 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 220.129,07 (duzentos e vinte mil, cento e vinte e nove reais e sete centavos) mais os acréscimos legais. Faço constar 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. Consta arquivado o inventário do espólio sob o nº 0207766-89.1998.8.19.0001. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital de leilão será publicado em jornal de ampla circulação e afixado no local de costume e através da 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/> e afixado na serventia em local de costume em conformidade ao 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\$ 3.000,00 (três 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 do caução de 30% (trinta por cento) em até 24 horas e o restante em até 15 dias. **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 está 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 dívida, sem prejuízo da reposição das despesas. **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)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 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 13 (treze) dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo Responsável do Expediente - Eduardo Cruvello D Avila.- Mat. 23-2222 e pela MMª Dra. Flavia Justus - Juíza de Direito.