



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
FÓRUM DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU – RJ.**

Rua Doutor Mario Guimarães nº 968 – Bairro: Luz - Nova Iguaçu – RJ.

E-mail: nig06vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2765-5118

**JUIZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU – RJ.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO SANTA LETÍCIA** que move em face de **MARIA CONCEIÇÃO DO NASCIMENTO E EVANDRO RIBEIRO DE FARIA.** (processo nº **0082500-92.2009.8.19.0038**) na forma abaixo:

**A DRA. TASSIANA DA COSTA CABRAL**, Juíza de Direito em Exercício da Titularidade na 6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **MARIA CONCEIÇÃO DO NASCIMENTO E EVANDRO RIBEIRO DE FARIA E AO CREDOR HIPOTECÁRIO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I E V do NCPC., que no dia **01/09/2025 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 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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br) apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 04/09/2025**, 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): RUA DAS VIOLETAS Nº 65 – “CONDOMÍNIO SANTA LETÍCIA” BAIRRO DA LUZ – NOVA Iguaçu – RJ.** Localização do imóvel: Encontra-se em área urbana, logradouro principal com várias linhas de transportes públicos, e vans particulares, infra estrutura, Ruas asfaltadas, com escolas e faculdades próximo. Comércio geral e também próximo a shopping. Condomínio bem cuidado, com portarias. **ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**: Encontra-se em razoável estado de conservação, não foram realizadas nenhuma melhoria desde a data de em que foi adquirido, estando portas e janelas em mal estado de conservação, na parte inferior o piso da sala em bom estado, mas, bem antigo, cozinha com piso quebrado e faltando algumas unidades, com infiltração na parede do teto da cozinha, varanda dos fundos com piso quebrado, parte superior da casa com carpetes desde de a casa foi adquirida, estando velhos e rasgados, banheiro com azulejos até ao teto e piso cerâmico. **DO IMÓVEL**: Casa com dois andares com pequeno terreno na frente, que serve para garagem, mas sem cobertura alguma, e também somente com grama, sem área cimentada, e lateral da casa somente com terra, e nos fundos e pequena área, sem construção. **AVALIO O IMÓVEL NO VALOR DE R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus junto ao 4º Registro Geral de Imóveis de Nova Iguaçu sob a matrícula nº 13.875. **RGI**: Casa nº 65 da Rua das Violetas, com entrada pela Rua Bernadino de Melo, nº 500, e a respectiva fração ideal de 0548/100. **R-1 COMPRA E VENDA**: Por instrumento Particular de Compra e Venda, mútuo com obrigações e quitação párcial, em 30 de agosto de 1988, a CASARANO EDIFICAÇÕES LTDA, vendeu, a MARIA DA CONCEIÇÃO DO NASCIMENTO SILVA e EVANDRO RIBEIRO DE FARIA. **R-2 HIPOTECA**: consta hipoteca em favor da caixa econômica federal. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 034912-7).** De acordo com a consulta de dividas expedido pelo site da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 42.479,42 (quarenta e dois mil, quatrocentos

**e setenta e nove reais e quarenta e dois centavos), mais os acréscimos legais. II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 3518276-5) – O imóvel possui débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor de R\$ 996,28 (novecentos e noventa e seis reais e vinte e oito centavos), mais os acréscimos legais.** 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 Proe 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. **DO CONDOMÍNIO:** O condomínio dará a quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. **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, [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.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 está incluída no valor do lance. **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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br) **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Nova Iguaçu, aos 11 (onze) dias do mês de julho 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 Responsável do Expediente – Benjamim Peixoto Esmeraldino. (Mat. 01-23853) e pela MMª Dra. Tassiana da Costa Cabral - Juíza de Direito.

