



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

Cartório da 5ª Vara Cível

E-mail: cap05vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2588-2928

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª 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 de condomínio proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HORÁCIO SALDANHA** que move em face de **MONIQUE AGUIAR DOS SANTOS (processo nº nº0369690-89.2010.8.19.0001)** na forma abaixo:

A DRA. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE Juíza de Direito Titular na 5ª 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: **MONIQUE AGUIAR DOS SANTOS, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPD** que no dia **18/08/2025 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 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 apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 21/08/2025**, 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 DIRETA: RUA SANTO AMARO Nº 180, APTO. 413 - GLÓRIA – RJ.** devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia de certidão do cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis que acompanhou o mandado e que faz parte integrante deste au0t4o. Situado na lateral do edifício, sem vaga de garagem. Composto de pequeno hall de entrada, dois quartos, um banheiro, cozinha minúscula. O imóvel encontra-se em estado ruim de conservação. **O TERRENO:** Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias Xerox anexadas no referido mandado (Certidão do 9º RGI). **O EDIFÍCIO:** Prédio antigo na lateral do terreno, com serviço de portaria até as 22 h e elevador. **CONCLUSÃO:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando. Assim, dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, serviço de transportes públicos e comércio **ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 240.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 9º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 109.618 em nome de IRENE NOVAES DE SOUZA, conforme segue: **R-5 COMPRA E VENDA** do imóvel feita por GILBERTA NORONHA MENDES e seu marido JULIO ADOLFO MENDES, brasileiro, empresário, identidade, em favor de IRENE NOVAES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, do lar. **R-6 PENHORA (oriunda da presente ação):** fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HORÁCIO SALDANHA em face de ESPÓLIO DE IRENE NOVAES DE SOUZA e outro (Processo nº 0369690-89.2010.8.19.0001). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 0162267-9).** 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:2112240-3):** 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\$ 332,16 (trezentos e trinta e dois reais e dezesseis centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a última planilha atualizada em 06/2025 o valor do crédito do condomínio é de R\$ 183.813,63 (cento e oitenta e três mil, oitocentos e treze reais e sessenta e três centavos). O condomínio dará quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. De acordo com 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 consonância 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), 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\$ 5.000,00 (cinco 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 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.

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.

DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 07 (sete) dias do mês de agosto 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, pela Responsável do Expediente - Meire Lucia Fernandes - Mat. 01-23609 e pela MMª Dra. Monica de Freitas Lima Quindere - Juíza de Direito.