



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
FÓRUM REGIONAL DE MADUREIRA – RJ.
Fórum: Avenida Ernani Cardoso nº 152 - Cascadura - RJ.
E-mail: mad06vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA 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 por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASCADURA** em face da **ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE CASCADURA**, (Processo nº **0034508-60.2011.8.19.0202**), na forma abaixo:

O DR. GUILHERME DE SOUZA ALMEIDA, Juiz de Direito em exercício da titularidade na 6ª Vara Cível do Fórum Regional de Madureira, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, **especialmente ao executado: ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE CASCADURA e o promitente vendedor: Sr. ARMINDO COSTA DA FONSECA, suprimindo a exigência contida no art. 889, I, VII do NCPC**, que no dia **18/08/2025 às 14:00 horas** será aberto na “**modalidade online**” o **1º Leilão Público**, à ser realizado “através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública Oficial CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ sob o nº 205, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – RJ. Email: contato@facanhaleiloes.com.br e apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/08/2025**, no mesmo horário pela “melhor oferta à partir de 50%” observando o artigo 891§ 1º do CPCo imóvel descrito e avaliado como segue: **AUTO DE AVALIAÇÃO (DIREITO E AÇÃO)**: Em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: seguindo o site da secretaria Municipal de Fazenda, valor para cálculo de ITBI o imóvel está **avaliado em R\$ 151.391,70 (cento e cinquenta e um mil e trezentos e noventa e um reais e centavos)**. Correspondente a este é o valor do imóvel situado à Rua Iguape 10, Cobertura 01 – Cascadura. Faço constar que conforme informa o espelho IPTU do imóvel, a referida cobertura 01, tem área edificada de 85m2. Consta registrado na certidão de ônus reais promessa de compra e venda no Cartório do 6º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, sob a matrícula: 90.581. RGI Conforme segue: **IMÓVEL (Direito e Ação): RUA IGUAPÉ Nº 10 – COBERTURA-01**, e sua correspondente fração ideal de 1/40 do respectivo terreno que mede na totalidade 23,00 m de frente, 1,50m de fundos, 30,00m de extensão a direita e 36,50m à esquerda. Proprietário: Armindo Costa Da Fonseca, brasileiro, solteiro, maior. Título Aquisitivo – Adquirido por Amélia Gomes da Silva, através da escritura do 11º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 309, Fls. 2Vº de 22/01/1953, registrada no Livro nº 3-BA, Fls. 245, sob o nº 46.832, em 19/08/1953, construção averbada em 25/07/1962. - **AV.3- 24/02/2003 -PROMESSA DE VENDA**: Certifico que consta registrada no Livro 4-X às fls. 271, sob o nº 17120, em 27/11/1962, **PROMESSA DE VENDA** do imóvel objeto desta matrícula em favor da **ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE CASCADURA**, nos termos da certidão da escritura do 11º Ofício de Notas desta cidade, LIVRO 1093, Fls. 89, de 31/10/1958; vale ressaltar que este ano é imediatamente anterior ao ato R.1. **R.4- 26/01/2006 – PENHORA**: Certifico nos termos do Mandado da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade (proc. 2004.120.017637-2) de 10/06/2005, protocolizado em 23/01/2006, contendo Auto de Penhora e Avaliação datado de 26/07/2005, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, para garantia da dívida de R\$ 666,96 (seiscentos e sessenta e seis reais e noventa e seis centavos). **R.6- 23/07/2015 – PENHORA**: (Oriunda da presente ação). **DOS DÉBITOS FISCAIS DO IMÓVEL: I) IPTU- (inscrição: 0474071-8)**. Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e o imóvel possui débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa, perfazendo o montante de R\$ 8.727,56 (oito mil, setecentos e vinte e sete reais

e cinquenta e seis centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 2098263-3)**: O referido imóvel apresenta débitos no valor de R\$ 1.961,09 (um mil, novecentos e sessenta e um reais e nove centavos) relativos a Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios. **CONDOMÍNIO**: O condomínio dará quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. **DA SUB-ROGAÇÃO**: 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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital de leilão será publicado na rede mundial de computadores através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, suprindo assim a exigência contida no artigo 887 § 2º do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO**: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal no site de leilões (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). **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO**: Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração com firma reconhecida por autenticidade, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **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 do não cumprimento em desfazimento da arrematação. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC)**: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar propostas: (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 ou valor fixado como mínimo pelo juízo no 2º leilão. A proposta conterá, 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 anexadas nos autos para apreciação do juízo, competindo ao juízo decidir por sua pertinência. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (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, por meio de cheque, transferência ou outro meio a ser indicado pela própria Leiloeira. Passado os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, esta leiloeira comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados no site. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **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/ 99846-3397 e ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e os promitentes vendedores intimados por intermédio**

de do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889 I e VII do CPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 04 (quatro) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pela Titular do Cartório Kezia da Silva Bezerra Mat. 01-29288 e pelo MM^o. Dr. Guilherme de Souza Almeida – Juiz de Direito.