



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Fórum Regional da Leopoldina: Rua Filomena Nunes nº 1071 - Olaria - RJ

E-mail: [leo01vciv@tjrj.jus.br](mailto:leo01vciv@tjrj.jus.br)

Telefone: (21) 3626-4238

**JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA – 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 MERCAMBANK** que move em face do **ESPÓLIO DE JOSE ROBERTO DE JESUS ALMEIDA e ESPÓLIO DE SONIA MARIA VILLAR ALMEIDA** (processo nº 0004032-49.2010.8.19.0210) na forma abaixo:

**A DRA. AMALIA REGINA PINTO** Juíza de Direito Titular na Primeira Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, Especialmente a Executada: **JOSÉ ROBERTO DE JESUS ALMEIDA e ESPÓLIO DE SÔNIA MARIA VILLAR ALMEIDA** que no dia **11/08/2025 às 15:00 horas** que no dia será aberto o **1º leilão Público**, através da **plataforma 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 – 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 14/08/2025** no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, que estará aberto na **“MODALIDADE ONLINE”**, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA : IMÓVEL - PRÉDIO DA AVENIDA BRÁS DE PINA, 110, SALA: 206, NO BAIRRO DA PENHA – RJ.** medindo em sua totalidade 26m<sup>2</sup> de acordo com certidão nº 10/018, devidamente registrado no Serviço registral do 8º Ofício de Imóveis desta Cidade, no Lº 2CE, fls.232, na Matrícula nº 46916. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel encontra-se localizado no Bairro da Penha, Município do Rio de Janeiro, em logradouro que é composto por área residencial e comercial, sendo próximo às Comunidades do Complexo da Penha. **POSIÇÃO E FACHADA:** O imóvel encontra-se no alinhamento da via pública, próximo ao comércio, BRT e estação de trem, encontrando-se, aparentemente, em regular estado de conservação, sendo o prédio em que se localiza o imóvel, possuindo algumas lojas no térreo, como se pode observar pela parte externa do imóvel. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: Área Edificada: 26,00 m<sup>2</sup> Idade: 57 anos (1966) Preço do m<sup>2</sup>: R\$ 2,800 Fonte: Quinto Andar e imóvel da Web. Assim, considerando-se a sua localização, área do terreno, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel, **AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito em sua totalidade, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). DÉBITOS DO IMÓVEL:**  
**1) IPTU – (Nº 0.915.319-8). De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 9.585,07 (nove mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e sete centavos) mais os acréscimos legais.**  
**2) TAXA DE INCÊNDIO: (CBMERJ -3051665-2) Os débitos atualizados inscritos e não inscritos em dívida ativa serão informados pela Leiloeira no ato do pregão.** 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. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de IPTU e Taxas serão lidos pela Sr<sup>a</sup>. Leiloeira no ato do pregão. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site da Leiloeira, [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.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 ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o 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, 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 esta incluída no valor do lance, por meio de cheque ou outro meio a ser indicado pela própria Leiloeira.

**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 NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 10 (dez) 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. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pela Responsável do Expediente Talita Gomes de Santana (MAT/01-28732), e pela MMa. Dra. Amalia Regina Pinto - Juíza de Direito.