



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: AV. JOÃO BEDIM, N° 1.211 – CIDADE NOVA - ITAPERUNA - RJ.

E-mail: itp01vara@tjrj.jus.br

Telefone: (22) 3811-9500

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPERUNA – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação em Epígrafe por **MARIA JOSÉ CARVALHO PORTO ALEGRE, LUIZ FLAVIO BARBOSA PORTO ALEGRE, MARIA LUCIA CARVALHO CHAGAS REGO, MARIA ALICE CARVALHO DA SILVA** que move em face de **JOSÉ FIDELIS DA SILVA (processo nº 0010235-21.2015.8.19.0026)** na forma abaixo:

O DR. HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA, Juiz de Direito Titular na 1ª Vara Cível da Comarca de Itaperuna Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **JOSÉ FIDELIS DA SILVA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **19/08/2025 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 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 ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 26/08/2025**, 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 bem descrito e avaliado como segue: **(LAUDO DE AVALIAÇÃO): RUA MARIETA MARIA DA XAVIER LOURES Nº 173, CIDADE NOVA – ITAPERUNA RJ.: (DO IMÓVEL)** Portão de ferro, com pequeno telhado em telha colonial e restante muro em concreto com pintura simples e desgastada; garagem e área externa: entrada piso de cimento, com telhado de amianto na área da garagem apoiada em estrutura metálica, escada em cimento com corrimão de ferro, contando ainda com um cômodo exterior com forro de laje e pintura simples; área exterior fundos: uma outra escada de cimento da acesso a esta outra área. Que apresenta uma pequena edícula, com piso de cimento e pintura simples desgastada, telhado em amianto (atualmente serve como depósito). Os fundos do terreno apresenta-se em área mais elevada do que a parte da frente; casa 2º andar: área com 2 quartos, um banheiro e o restante funciona como um terraço sendo esta área aberta. Todo o andar apresenta piso com cerâmica simples e telha colonial. 01 dos quartos apresenta rebaixamento de gesso e janela de madeira e porta de madeira; banheiro apresenta revestimento de cerâmica nas paredes, e o outro quarto nos mesmos moldes do anterior, sem rebaixamento em gesso. Casa 1º andar toda a casa apresenta pintura simples, portas de madeira, sendo a cozinha com piso de cerâmica e paredes em cerâmica ate a meia altura com dois basculantes; copa com piso em cerâmica e um basculante, banheiro com cerâmica no piso e na parede ate meia altura, box de alumínio, 02 quartos médios com janela de vidro e ferro, sala tamanho médio com porta de madeira e janela de vidro sem ferro. Tendo em vista tais especificações: **AVALIADO em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).** (RGI) Rua Marieta Xavier Loures nº 173, bairro Cidade Nova, zona urbana do 1º distrito deste Município; Um prédio residencial com todas as suas instalações e dependências e o terreno próprio medindo 12,00mts na frente e nos fundos e 30,00mts de ambos os lados direito e esquerdo, referente ao

lote nº 06 da quadra M, dividindo-se pela frente com a Rua Maneta Xavier Loures, lado esquerdo, digo, fundos com Maria Aparecida Faria; lado direito com Maria Aparecida Faria e lado ..esquerdo com Nelson José da Silva. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU:** Eventuais débitos serão informados pela leiloeira no ato do pregão. **II) TAXA DE INCÊNDIO (Nº 3861111-7) –** O imóvel possui débitos de FUNESBOM no valor de R\$ 1.328,40 (um mil trezentos e vinte e oito reais e quarenta centavos). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão subrogados 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 anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital 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 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), 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 (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 está incluída no valor do lance, Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição, acordo ou qualquer ato por conta do réu que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (cinco por cento) do valor da avaliação, sem prejuízo da reposição das despesas. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (ARTIGO 1.322 do Código Civil): Caso haja o interesse dos condôminos em exercer o direito de preferência na arrematação, deverá realizar antes do início do leilão o cadastro do site da leiloeira: www.facanhaleiloes.com.br e após “batido o martelo ou

encerrado o leilão” informar através do E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br o interesse em cobrir o último lance ofertado por terceiros no prazo máximo de 1 hora após encerrado o leilão. Caso mais de 1(um) condômino sinalize o interesse será reaberto a disputa entre os mesmos. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e do CPC.** Dado e passado, Itaperuna, 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 assinado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente – Alexandre Paixão Ipolito. (Mat. 01-15534) e pelo MMº Dr. Henrique Gonçalves Ferreira - Juiz de Direito.