



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro/ RJ.
Cartório da 17ª Vara Cível
E-mail: cap17vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3133-2375

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª 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 proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESENDE XVII que move em face de SARA EVELIN NAVEGA CRUZ (processo nº 0028515-08.2021.8.19.0001) na forma abaixo:

O DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES Juiz de Direito Titular na Décima Sétima 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 a executada: **SARA EVELIN NAVEGA CRUZ** **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC** que no dia **03/11/2025 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 a partir do valor da avaliação, **ou no dia 06/11/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 60% 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 INDIRETA): IMÓVEL – RUA CLOVIS BEVILAQUA Nº 210 – APARTAMENTO: 502 C/DEPENDENCIA NA COBERTURA – TIJUCA – RJ. MÉTODO: MCDDM** – Método comparativo direto de dados do mercado. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** IDADE – 2009. **ÁREA EDIFICADA:** 223M2. **TIPOLOGIA:** Apartamento. **UTILIZAÇÃO:** Residencial – **PRÉDIO:** Condomínio do Edifício denominado Resende XVII, contando com 5 pavimentos, sendo dois apartamentos por andar, porteiro eletrônico, possui entrada gradeada, dois elevadores, garagem, play. **REGIÃO:** encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfalto, rede de águas e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviços de transporte público próximo. **CONCLUSÃO:** assim, levando em conta a sua localização, dimensões, área construída, características, idade, conforme descrição acima **ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 11º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº120956 conforme segue: Apartamento 502 com dependência na cobertura do prédio, situado na Rua Clóvis Bevilaqua nº 210 com a correspondente fração ideal de 12,05/100 do respectivo terreno e com direito a 2 vagas para estacionamento de veículos de passeio, as quais serão para uso indistinto entre os condôminos. **R-7 – COMPRA E VENDA:** Adquirente – SARA EVELIN NAVEGA CRUZ, brasileira, divorciada, não convivente em união estável, médica. **DÉBITOS DO IMÓVEL:** **I) IPTU- (Inscrição: 3124172-2).** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos com exigibilidade suspensa e valor em aberto referente ao ano de 2025 de R\$ 8.861,20 (oitomil, oitocentos e sessenta e um reais e vinte centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 3571376-7)** 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\$ 552,14 (quinhentos e cinquenta e dois reais e quatorze centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com planilha a última planilha de débitos anexada nos autos atualizada em 18/08/2025 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 30.766,51 (trinta mil, setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e um centavos) OBS: Faço constar que o débito atualizado para eventual remição será anexado nos autos pelo condomínio as devidas correções e atualizações. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. 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 afixado no local de costume e publicado através do jornal de ampla circulação e publicado de forma eletrônica através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e pelo portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. Suprindo assim a exigência contida no artigo 887 do CPC.

PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO: 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\$ 3.000,00 (três 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 imediato, podendo ocorrer alternativamente com o caução de 30% (trinta por cento) em até 24 horas e o restante em até 5 (cinco) dias.

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 60% da avaliação. 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 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.

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 os executados e herdeiros intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC. Dado e passado, Rio de Janeiro,

aos 15 (quinze) dias do mês de setembro 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 – Marcella da Silva Argento — Mat. 01-31466 e pelo MMº Dr. Leonardo de Castro Gomes - Juiz de Direito.