



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Bangu) Rua Doze de Fevereiro S/Nº - Bangu - RJ.

Cartório da 1ª Vara Cível

E-mail: ban01vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3338-2035

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DE BANGU – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO LIMITES** que move em face de **JEISON SANTOS DA COSTA, GILSEMARA ARRUZZO E GILSELENE ARRUZO SANTOS** (processo nº **0026341-14.2012.8.19.0204**) na forma abaixo:

A DRA. CLAUDIA LEONOR JOURDAN GOMES BOBSIN Juíza de Direito em exercício da titularidade na Primeira Vara Cível do Fórum Regional de Bangu - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **JEISON SANTOS DA COSTA, GILSEMARA ARRUZZO E GILSELENE ARRUZO SANTOS E AO CREDOR HIPOTECÁRIO: BNH – BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO, ATUAL CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC que no dia **16/12/2025 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na “**MODALIDADE ONLINE**” através do site de leilões: www.facanhaleilos.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@facanhaleilos.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 17/12/2025**, 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 INDIRETA): (PLENA PROPRIEDADE) - IMÓVEL – RUA LIMITES Nº 858 – BLOCO: 02 – APT: 407 – REALENG – RIO DE JANEIRO – RJ.** Localizado em condomínio fechado com área de lazer, estacionamento descoberto, 10 blocos de 4 andares e 8 apartamentos por andar, cada, sem elevador. Imóvel composto de 2 quartos, sala, cozinha e 1 banheiro, conforme informação da administração do condomínio, uma vez que diligenciei, por diversas vezes no local, sem êxito em localizar o morador Sr. Jeison, para que pudesse franquear a entrada desta OJA no bem. O imóvel situa-se em rua de calçamento asfáltico com infraestrutura urbana, próximo a comércios e meios de transportes. Assim considerando os valores usualmente práticos no mercado e parâmetros técnicos, **AVALIO O BEM EM R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do dos pais dos réus junto ao 12º Registro Geral de Imóveis sob a matrícula nº 45.626 com os seguintes ônus: Apartamento 407 do bloco 02

da Rua Limites nº 858 – Realengo na Freguesia de Campo Grande que corresponde a fração ideal de 0,00312727 do terreno. **PROPRIETÁRIOS: JACY DA COSTA e S/M IBERENICE SANTOS DA COSTA.** (falecidos - pais dos réus). **AV-01 HIPOTECA:** Consta registrado hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **AV-2 CAUÇÃO:** Consta registrado que a credora caucionou os seus direitos creditórios da hipoteca ao Banco Nacional da Habitação – BNH. **AV-3: SERVIDÃO:** Foi instituída uma servidão administrativa de passagem de tubulação subterrânea para o deságüe de águas pluviais no condomínio. **R-7 PENHORA:** (oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1617362-7)**: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não apresenta débitos de IPTU. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2157731-7)**: 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\$ 836,66 (oitocentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com planilha a última planilha atualizada em maio de 2024 o débito da presente ação perfazia o montante de R\$ 129.055,30 (cento e vinte e nove mil e cinqüenta e cinco reais e trinta centavos) à ser atualizado pelo condomínio e anexado nos autos. O Condomínio dará quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. 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 anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital de leilão será publicado 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. **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\$ 1.000,00 (um 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 do caução de 30% (trinta por cento) em até 24 horas e o restante em até 15 (quinze) 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 50% 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](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. (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](mailto: contato@facanhaleiloes.com.br). **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 19 (dezenove) dias do mês de novembro 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 – Patricia Regina Marinho Pereira - Mat. 01/25258 e MM^a Dra. Claudia Leonor Jourdan Gomes Bobsin - Juíza de Direito.