



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO – RJ.

Av. Euterpe Friburguense nº 201 – Centro – Nova Friburgo – RJ.

E-mail: [nfr03vciv@tjrj.jus.br](mailto:nfr03vciv@tjrj.jus.br)

Telefone: (22) 2524-2167

### JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO – RJ.

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação em epígrafe proposta por **CARLOS MANOEL CASTANHEIRA DAMASIO** que move em face de **JOSÉ LEONIDES FERREIRA E JUCELMA DA CONCEIÇÃO FERREIRA (processo nº 0006159-13.2018.8.19.0037)** na forma abaixo:

**O DR. FERNANDO LUIS GONÇALVES DE MORAES** Juiz de Direito Titular na 3ª Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **JOSÉ LEONIDES FERREIRA E JUCELMA DA CONCEIÇÃO FERREIRA**, **suprindo assim a assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.,** que no dia **15/06/26 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site 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, Sl: 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 18/06/2026**, 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: – RUA VEREADOR ARISTÃO JACCOUD, N°3174 – LOTE 14 - CASCATINHA – NOVA FRIBURGO – RJ.** medindo 12,00m de frente para a citada Rua, e 12,00m do lado oposto e cerca de 40m de extensão de frente a fundos, com área de 488,00m<sup>2</sup>, o qual **AVALIO em R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais)**. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus, conforme segue: Constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, desmembrado de maior porção, situado no lugar denominado “Fazenda do Cônego”, no 1º Distrito deste Município, designado pelo processo nº 8839/00 em 14/09/2000 e correspondente fração Ideal de 487,68/136.850,00 avos das áreas de comuns do condomínio; medindo 12,00mm de testada para a Estrada Municipal do Garrafão, 12,00 do lado oposto, fazendo testada para a rua pública existente, medindo 40,51m de extensão e frente a fundos do lado que confronta com o lote nº 13 e 41,49m do outro lado, confrontando com o lote nº 15. **R-2 COMPRA E VENDA:** Carlos Manoel Castanheira Damasio e s/m Helena Chaves Damasio vendeu a JOSÉ LEONIDES FERREIRA E S/M JUCELMA DA CONCEIÇÃO FERREIRA. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU (1622403174000-3)** – De acordo com o Extrato de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo o imóvel possui débitos de

IPTU perfazendo o montante de R\$ 4.189,20 (quatro mil, cento e oitenta e nove reais e vinte centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO:** O imóvel não possui cadastro junto ao FUNESBOM. 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 de débitos. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.com.br), e pelo portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.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](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 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 imediato de 60% de caução e o restante em até 30 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da 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 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 está incluída no valor do lance, Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição, acordo, adjudicação ou qualquer ato que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá ao executado o pagamento de comissão no equivalente a 2% (dois por cento) do valor

da avaliação. **DÚVIDAS E 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 intimados por intermédio de seus advogados e pelo presente edital de leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Nova Friburgo, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente – Edina Carla Consolini Vieira Guachalla - Mat. 01/31777 e pelo MMº Dr. Fernando Luis Gonçalves De Moraes - Juiz de Direito.