



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro/ RJ.
Cartório da 40ª Vara Cível
E-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3133-2388

JUÍZO DE DIREITO DA 40ª 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 PEDRA DO CONDE** que move em face do **ESPOLIO DE JULIA GUIMARÃES DE AMORIM e CESAR AUGUSTO PEREIRA DE AMORIM** (processo nº 0042962-36.2000.8.19.0001) na forma abaixo:

A DRA. ADMARA FALANTE SCHNEIDER Juíza de Direito em exercício da titularidade na Quadragésima 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 aos executados e Hedeiros: **ESPÓLIO DE JULIANA GUIMARÃES DE AMORIM, CESAR AUGUSTO PEREIRA DE AMORIM E ANA MARIA DE AMORIM DA SILVA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC** que no dia **12/11/2025 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 à partir de 60% da avaliação, **ou no dia 17/11/2025**, 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 - AVENIDA ADOLPHO DE VASCONCELOS 204 BL. 02 APT. 211 COM DIREITO A 1 VAGA DE GARAGEM - DA BARRA DA TIJUCA / RJ.** Em conformidade com a matrícula 130.641, do 9º Ofício de Registro de Imóveis e inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda (IPTU), sob o número 1.680.937-8. Trata-se de um apartamento no Condomínio Pedra do Conde de ocupação residencial. O imóvel se encontra no 2º andar no apt. 211, do edifício. De acordo com RGI, o imóvel tem direito a 1 vaga de garagem e conforme cópia do IPTU a área edificada é de 53 m2. O condomínio possui: sistema de interfone, elevadores, salão de festas, piscina, sauna, quadra de esportes, churrasqueira, academia, parquinho, portaria 24 hs. Assim, como não encontrei ninguém no apartamento que me permitisse a entrada e de acordo com o funcionário do Condomínio Sr. Luís o ocupante encontra-se hospitalizado. **AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL ACIMA DESCRITO COM APROXIMADAMENTE 53 m2, EM R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu com os seguintes ônus: Imóvel: Av. Projetada “B” nº 204, com numeração suplementar 201 pela Avenida Projetada “A”, apartamento 211 –Bloco 2 – Edifício Pedra do Conde, com a fração de 0,000601 do terreno (lote 1

do PA 37236) com direito a uma vaga de garagem. Freguesia Jacarepaguá. **R-6 COMPRA E VENDA:** A carteira Hipotecaria e Imobiliária do Clube Naval, vendeu o imóvel a Julia Guimarães de Amorim e Cesar Augusto Pereira de Amorim. **R- 11-PENHORA:** Expedida pelo juízo da 12° Vara de Fazenda execução fiscal movida por Município do Rio de Janeiro, fica registrada a Penhora em 1° Grau do imóvel. (Processo: 2001.120.005195-7). **R-12 PENHORA:** Expedida pelo juízo da 12° Vara de Fazenda execução fiscal movida por Município do Rio de Janeiro, fica registrada a Penhora em 1° Grau do imóvel. (Processo: 2007.0001.185806-3). **AV-15 AÇÃO DE EXECUÇÃO:** (Oriunda da presente ação.) **R-17 PENHORA:** Expedida pelo juízo 12° Vara de Fazenda execução fiscal movida por Município do Rio de Janeiro, fica registrada a Penhora em 3° Grau do imóvel. (Processo: 0228217-91.2005.8.19.0001). **R-19 PENHORA:** (Oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL:** **I) IPTU- (Inscrição: 1680937-8).** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 97.182,44 (noventa e sete mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:1707097-0):** 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 de débitos anexada nos autos pelo condomínio o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 1.299.243,20 (um milhão, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e quarenta e três reais e vinte centavos). OBS: Faço constar que a planilha de débito será atualizada pelo condomínio e anexada nos autos, bem como informará se dará quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão. Informo ainda que no mês subsequente da arrematação os condomínios mensais será de responsabilidade do arrematante. 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. 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:** Os Interessados em oferecer lances deverão com antecedência mínima de 1 hora 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 docação de 30% (trinta por cento) em até 24 horas e o restante em até 15 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 0% 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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 02 (dois) dias do mês de outubro 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, pelo Responsável do Expediente – Paulo Roberto Cortez Rosa – Mat. 01-14822 e pela MMª Dra. Admara Falante Schneider - Juíza de Direito.