



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Fórum: (Méier) Rua Aristides Caire nº 53 – Méier – Rio de Janeiro – RJ.  
Cartório da 6ª Vara Cível  
E-mail: mei06vciv@tjrj.jus.br  
Telefone: (21) 3279-8140

**JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO MÉIER- 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 CASA NOVA** que move em face do **ESPÓLIO DE MARIA ADYLEIA SANTOS (processo nº 0012801-33.2002.8.19.0208)** na forma abaixo:

**A DRA. MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU** Juíza de Direito Titular na 6ª Vara Cível do Fórum Regional do Méier - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao(s) executado(s) e interessado(s): **ESPÓLIO DE MARIA ADYLEIA SANTOS e seus herdeiros: Janice Fernandes dos Santos, NECENÉIA FERNANDES BARBOSA e terceira interessada: Maria Lucia Oliveira e ao Credor Hipotecário: ITAÚ UNIBANCO S/A, na qualidade de credor hipotecário, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.,** que no dia **09/03/2026 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) apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 12/03/2026**, 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 INDIRETA): RUA VENÂNCIO RIBEIRO Nº 109 – APARTAMENTO: 706 – ENGENHO DE DENTRO – RIO DE JANEIRO – RJ.**  
**DESCRIÇÃO:** o imóvel possui a fração ideal de 1/83 do terreno com direito a 1 vaga de garagem; caracterizado dimensionado na matrícula nº 24.959 do 6º Serviço Registral de Imóveis. **DO IMÓVEL:** Com inscrição de IPTU sob o nº 1607510-3 com tipologia de apartamento de utilização residencial e de posição de fundos, com setenta e três metros quadrados de área edificada. **IDADE:** 1963. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:** Com o formato para apartamento em prédio sob pilotis revestido de pintura e pastilhas cerâmica, denominado “Edifício Casa Nova” com 11 pavimentos, jardim externo, apresenta varanda, encontra-se em regular estado de conservação. **DIGNÓSTICO DO MERCADO:** a) Liquidez: Normal; b) Desempenho do mercado: Normal; c) Número de ofertas : Médio; d) absorção pelo mercado: Normal.

**AVALIO O BEM IMÓVEL PELO VALOR DE MERCADO EM R\$ 260.000,00 (DUZENTOS E SESENTA MIL REAIS). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 1607510-3):** 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\$ 18.233,91 (dezoito mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e um centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 687990-2)** 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\$ 718,87 (setecentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de crédito atualizada pelo condomínio o valor da dívida ultrapassa o valor da avaliação. Faço constar que 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. O imóvel será 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](http://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](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 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 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 está incluída no valor do lance, por meio de dinheiro ou transferência.

**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 o executado, herdeiros, terceiros e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC.**

Dado e passado. Rio de Janeiro, aos 22 (vinte e dois) dias do mês de janeiro 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 Titular do Cartório – Andrea Gloria Senna Jannuzzi – Mat. 01-18093 e pela MMª Dra. Maria Aparecida Silveira de Abreu – Juíza de Direito.