



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Comarca de Itaboraí – Av.Vereador Hermínio Moreira nº 380/Centro – Itaboraí/RJ.

Vara: 1ª Vara Cível

E-mail: itb01vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3508-7034

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Despesas Condominiais proposta por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VENEZA II** que move em face de **ELIZABETE RAESKY BARCELLOS (processo nº 0033239-67.2013.8.19.0023)** na **forma abaixo:**

A DRA. LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA – Juíza de Direito titular na 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a executada: **ELISABETE RAESKY BARCELOS - PROPRIETÁRIA REGISTRAL: MARIA REGINA DE SOUZA E AO CREDOR HIPOTECÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF , SUPRINDO ASSIM A EXIGÊNCIA CONTIDA NO ARTIGO 889, I E V DO NCPC** que no dia **01/12/2025 às 15:00 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 acima da avaliação, ou no **dia 04/12/2025**, 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**
OBJETO DA AVALIAÇÃO: (CONDOMÍNIO VENEZA II) - RUA AFONSO MELLO Nº 200 – CASA: 133 – RIO VÁRZEA – ITABORAÍ - RJ. Casa composta de sala, dois quartos, circulação, cozinha, banheiro social, varanda e área de serviço. Casa em alvenaria, toda em piso frio, telhado colonial e portas e janelas de ferro . **DO LOCAL:** A casa fica localizada em condomínio, com ruas asfaltadas, iluminação pública e transporte público perto. **DA AVALIAÇÃO:** Considerando a sua característica, destinação do bem, sua potencialidade econômica, tendência geral do valor de mercado na região, devendo apresentar o valor do bem no momento da efetiva avaliação. **VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).** Faço constar que o condomínio Venezia II possui área reservada para lazer, piscina, campo de futebol e portaria 24 horas com o monitoramento da câmeras. **RGI:** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 2º Ofício de Itaboraí sob a matrícula nº 28.460 com os seguintes ônus: Fração ideal de 330,88/74;776,00 da respectiva área de terras com a superfície quadra de 74.776,00 m2 com acesso pela Rua Afonso Mello do loteamento “Jardim Eliane” localizada em Rio Várzea – Zona Urbana do 1º distrito deste Município. Fração essa corresponderá a casa nº 133 – parte 02 do condomínio Residencial Venezia a ser construída com 67,76m2 composta de sala, dois quartos, circulação, cozinha, banheiro social, varanda e área de serviço. **R-01: COMPRA E VENDA:** Conforme contrato por instrumento particular

de compra e venda de terreno e mútuo para construção com obrigação de fiança de hipoteca – Financiamento de Imóveis na planta e ou construção com recursos do FGTS o imóvel foi vendido para MARIA REGINA DE SOUZA, brasileira, solteira, pensionista pelo valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais). **R-02 – HIPOTECA:** Consta hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Faço constar que existe uma compra e venda entre a proprietária registral e a executada não averbada na matrícula do imóvel, sendo determinada a penhora do Direito e Ação do Imóvel, valendo destacar que a arrematação possui forma de aquisição originária. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 159346-001):** De acordo com o Relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Itaboraí o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa perfazendo o valor de R\$ 46.237,40 (Quarenta e seis mil, duzentos e trinta e sete reais e quarenta centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO –** O imóvel não possui cadastro junto ao FUNESBOM. **3) CONDOMÍNIO:** A planilha atualizada com os valores dos débitos serão anexados pelo condomínio entre a expedição do presente edital e a data do leilão, sendo o valor informado aos interessados. 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 de débitos. 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 na rede mundial de computador através do site de leilões: 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), 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 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, §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 a executada, a proprietária Registral 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, Itaboraí, aos 12 (doze) 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 – Leila Tsuge - Mat. 01-31672 e pela MMª. Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera – Juíza de Direito.