



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/n – Araçatiba – Maricá - RJ.

Vara: 2ª Cível

E-mail: mar02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2637-5030

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO CAMPO E MAR I RESIDENCIAL PARK** que move em face do **JANISSON RIBEIRO DE SOUZA (processo nº 0007297-33.2018.8.19.0031) na forma abaixo:**

O DR. FABIO RIBEIRO PORTO, Juíz de Direito Titular na 2ª Vara Cível da Comarca de Maricá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **JANISSON RIBEIRO DE SOUZA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCP.**, que no dia **13/07/2026 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 15/07/2026**, 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: **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Procedi a avaliação indireta. Já que não teve acesso ao imóvel em questão conforme determinação judicial expressa, do imóvel discriminado: Lote 140. Do Condomínio Campo & Mar I Residencial Park com área de 408.00 metros quadrados, medindo 13.70 metros de frente para Rua 09: 13,50 metros de fundos confinado com os sucessores de Waldemar Augusto de Silveira: 30:00 metros de extensão de frente a fundos por ambos os lados. Confrontando pelo lado esquerdo com o lote 139 e pelo lado direito com 30.00 metros. Confrontando com as terras dos sucessores de Waldemar Augusto de Silveira, de acordo com Certidão do 2º ofício do RGI de Maricá em anexo ao mandado. Existe no local uma casa de 02 andares, na cor amarela. Com janelas de madeira e sem muro na frente e em uma das laterais. Que confronta com o lote 139. O segundo andar da casa encontra-se em construção e inacabado, conforme se observa do lado de fora da casa. As ruas do condomínio em questão são de terra. A casa do lado de fora aparenta estar em bom estado de conservação. Importando a presente avaliação do imóvel descrito acima. Após consulta a declaração de valor venal fornecida pela Prefeitura Municipal de Maricá e algumas imobiliárias locais. **O valor de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado conforme docs. Constantes do mandado, matrícula no RGI nº 63.664, com área. **IMÓVEL-** 12 de novembro de

1996 Unidade nº 140 do Condomínio “Campo & Mar I Residencial Park”, situado no 3º distrito deste Município, medindo 13,70m de frente para a rua nº 09, fundos 13,50m confinando com sucessores de Waldemar Augusto da Silveira; lado direito 30,00m limítrofe com terras de sucessores de Waldemar Augusto da Silveira, lado esquerdo 30,00m confrontando com a unidade nº 139, com a área privativa de 408,00m² e fração de 0,05207. **Adquirente:** Janisson Ribeiro de Souza, brasileiro, solteiro. **R-2- 63.644:** Penhora oriunda da presente ação. Procedese o presente registro de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO (SQL): 8914/5483/0654)**: De acordo com o Relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Maricá o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 31.358,39 (trinta e um mil trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e nove centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ)**: Eventuais débitos serão informados pela leiloeira. **3) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de crédito atualizada em setembro de 2024 da presente execução perfaz um montante de R\$ 83.239,07 (oitenta e três mil, duzentos e trinta e nove mil e sete centavos). Faço constar do crédito atualizado será apresentado pela leiloeira nas vésperas do leilão. **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 pelo 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 (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 e metragem 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 NCCP)**. 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 NCCP)**: 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 60% 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:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,0% (dois por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. **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 o executado e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, do CPC.** Dado e passado, Maricá, aos 21 (vinte e um) dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis. 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 – Ana Paula Gonçalves Bonitz – Mat. 01-28357- e pelo MMº.Dr. Fabio Ribeiro Porto – Juiz de Direito.