



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro/ RJ.

Cartório da 17ª Vara Cível

E-mail: cap17vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2375

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª 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 Dano Material proposta por **SONIA MARIA DOS SANTOS** que move em face do **ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO MONTEIRO, JOSÉ CARLOS DIAS MONTEIRO e FÁBRICA DE PASTAS GEKA LTDA** (processo nº 0072384-61.1997.8.19.0001) na forma abaixo:

O DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES Juiz de Direito Titular na Décima Sétima 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: **ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO MONTEIRO, JOSÉ CARLOS DIAS MONTEIRO e FÁBRICA DE PASTAS GEKA LTDA e a cônjuge (meeira) Sra. ELMINA FERREIRA DIAS MONTEIRO, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e II do CPC** que no dia **03/02/2026 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE SIMULTANEO”** sendo de forma presencial no 5º andar “Lamina Central – Hall dos elevadores” do Fórum da Comarca da Capital, sito na Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – RJ. e concomitantemente 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 a partir do valor da avaliação, **ou no dia 05/02/2026**, 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: **(LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA): IMÓVEL – AVENIDA ATAÚLFO DE PAIVA Nº 983 – APARTAMENTO: 601 – LEBLON – RIO DE JANEIRO – RJ.** Conforme determinação do juízo, constando da r. decisão, esta OJA, acompanhada do patrono do autor, procedeu a avaliação direta do imóvel, estando o imóvel em excelente estado de conservação, janelas com esquadrias de alumínio, cozinha com armários embutidos, área de serviço em separado em excelente estado de conservação, ato contínuo, me dirigi a entrada e as adjacências do prédio que contem entrada social e serviço em excelente estado de conservação, garagem, play, dois elevadores. Entrada com portos de ferro e uma saleta com uma academia improvisada. O referido imóvel trata-se de um apartamento transcrito sob a matrícula nº 95.541 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do

Rio de Janeiro. O imóvel possui área construída de 150 metros quadrados, conforme fotocopia que acompanham o mandado em tela. O referido prédio é de construção datada de 1965 conforme consta na guia do IPTU. A localização é valorizada e residencial desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além dos serviços públicos do bairro como água, luz e telefonia. Face ao exposto **AVALIO O IMÓVEL acima descrito utilizando a média do valor do metro da região, inclusive o valor do metro quadrado no ITBI em R\$ 3.150.000,00 (três milhões cento e cinquenta mil reais).** Ônus reais: imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 2º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 95541 conforme segue: Imóvel: Apartamento 601 do edifício situado na Avenida Ataulfo de Paiva nº 983 e sua correspondente fração ideal de 30/1000 do respectivo terreno. PROPRIETÁRIO: CARLOS ALBERTO MONTEIRO, brasileiro, casado, industrial, residente nesta cidade. **R-2 – PENHORA:** Determinada pelo juízo da 30ª Vara do Trabalho/RJ, extraído dos autos da RT- 274/1998, proposta por Luciana dos Santos Duarte. Valor R\$ 6.150,31. **R-3: PENHORA:** (oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 0745788-0):** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não apresenta débitos de IPTU. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 351728-1):** Conforme Certidão Negativa de Débitos expedida pelo FUNESBOM o imóvel não apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio. **III) CONDOMÍNIO:** Eventuais débitos de condomínio entre a expedição do respectivo edital de leilão e a realização serão informados pela leiloeira no ato do pregão. Ficam cientes os interessados que os débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. 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 afixado no local de costume e publicado através do jornal de ampla circulação e publicado de forma eletrônica 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 suprimindo assim a exigência contida no artigo 887 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\$ 5.000,00

(cinco 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 imediato, podendo ocorrer alternativamente com o caução de 30% (trinta por cento) em até 24 horas e o restante em até 5 (cinco) dias. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (Art. 892§ 2º do CPC):** Se houver mais de um pretendente, proceder-se á entre eles a licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá a preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou ascendente do executado, nessa ordem. Os interessados em exercer o direito de preferência, deverão comparecer pessoalmente no ato do pregão e após finalizado a disputa entre os terceiros será indagado pela leiloeira se exercerão o direito de preferência cobrindo o último lance ofertado pelos terceiros. **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 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:** 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 esta 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, meeira intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimdo assim a exigência contida no artigo 889, I e II do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 26 (vinte e seis) 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 – Marcell da Silva Argento - Mat. 01-31466 e pelo MMº Dr. Leonardo de Castro Gomes - Juiz de Direito.