



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Méier) Rua Aristides Caire, nº 53 sl. 207 – Méier – Rio de Janeiro/RJ.

Vara: 2ª Cível

E-mail: mei02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3279-8140

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA 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 CONJUNTO SAN FRANCISCO RESIDENCE** que move em face de **CARLOS EDUARDO GODINHO DE SOUZA (processo nº 0025201-40.2010.8.19.0001)** na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA RODRIGUES SILVANO – Juíza de Direito Titular da 2ª Vara Cível Regional do Méier- RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **CARLOS EDUARDO GODINHO DE SOUZA, a proprietária Registral: EMÍLIA DE MENEZES COLONESE e ao Credor Hipotecário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCP** que no dia **19/06/2026 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 acima da avaliação, ou no **dia 23/06/2026**, 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- (DIREITO E AÇÃO) DO IMÓVEL SITO NA AV. MARECHAL RONDON Nº 300 – BL 02 – APT 1107 – SÃO FRANCISCO XAVIER - RIO DE JANEIRO – RJ. O EDIFÍCIO:** Construção em padrão antigo, idade 1991, fachada em argamassa com pintura, esquadrias de alumínio, varandas com grades de ferro, portões e grades de alumínio. Constitui-se de dois blocos com doze andares de apartamentos, totalizando 288 unidades, mais o pavimento térreo, um andar de garagem e um andar com playground. Possui portões automáticos, câmeras de vigilância, portaria 24 horas, sala da administração, seis elevadores, sendo três em cada bloco, duas churrasqueiras, piscina adulto, piscina infantil, bar da piscina, academia, dois salões de festas, mercadinho e paisagismo. Situa-se em área urbanizada, com infraestrutura de transportes e serviços, inclusive universidade pública, porém é próximo da Comunidade Metrô-Mangueira e da Comunidade da Mangueira. **O IMÓVEL** – apartamento 1107 do bloco 02 da avenida marechal Rondon nº 300 – São Francisco Xavier, está regularmente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º SRI sob a matrícula 46947 e inscrição municipal nº 1.911.881-9, conforme documentos que fazem parte integrante deste laudo. **IMÓVEL:** residencial, área edificada de 54 m², idade 1991, posição de fundos, com direito a uma vaga de garagem na escritura. Tem isenção de IPTU em razão de seu valor venal ser inferior ao valor fixado em legislação municipal e

anualmente atualizado. **AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em R\$ 183.000,00 (cento e oitenta e três mil reais).** **IMÓVEL:** Apt. 1.107 do bloco II do Edifício à rua São Francisco Xavier nº 889, na Freguesia do Engenho Novo, com numeração suplementar 300 pela Av. Mal. Rondon com direito uma (1) vaga de garagem. **R.13/46947 - COMPRA E VENDA:** Adquirente Emília de Menezes Colonese. **R.14 - HIPOTECA:** Tornou-se devedora da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **AV. - RETIFICAÇÃO:** Fica retificada a fração ideal declarada na matrícula para consta certo que é 0,21726 e não como constou. **AV.16/46947 - MEDIDA CAUTELAR (SEM EFEITO/PENDENTE DE BAIXA) -** Por Ofício nº 574/02 de 08/07/2002, da 20ª Vara Federal, Drª Beatriz de Santa Cruz Lima, extraído dos autos da ação Ordinária/Imóveis, Proc. Nº 2002.501004947-8, ajuizada por Emília da Menezes Colonese em face da Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matriculada, foi acautelada, ficando o mesmo em indisponibilidade até que seja solucionada a demanda. **R.17/46947 - PENHORA-** Nos termos do Mandado de Penhora do Juízo de Direito da 12ª Vara da Fazenda Público/RJ, assinado em 05/08/2009, pela escrivã Aurea Correa Braga Câmara de Almeida, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 2008.001.201084-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro, contra Emília da Menezes Colonese, contendo Auto de Penhora e Depósito de 24/08/2009, o imóvel matriculado foi penhorado para garantir a cobrança do imposto predial dos exercícios de 2006; 2005 e 2004. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 1911881-9):** De acordo com a Certidão de Situação Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 299,70 (duzentos e noventa e nove reais e setenta centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO -(CBMERJ:812734-2):** 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\$ 735,58 (setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** O valor do crédito da presente ação ultrapassa o valor da avaliação do imóvel. Faça constar que o condomínio dará quitação exclusivamente 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 de leilão será com fixado no local de costume no fórum e 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: www.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 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 NCPC).** O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 48 horas 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 nos termos do art. 895, I e II do CPC, poderá ser permitido o parcelamento, mediante pagamento de sinal à vista equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago, A PRINCÍPIO, em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este processo e Juízo (2ª VARA CÍVEL Regional do MÉIER) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC), podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação, com a perda da caução (art. 897). 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 o executado 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, Rio de Janeiro, aos 03 (três) dias do mês de junho 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, pelo Responsável do Expediente: Leandro Mondego - Mat. 01-29873 e pela MMª Drª Ana Paula Rodrigues Silvano - Juíza de Direito.