



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum:(Campo Grande) Rua Carlos da Silva Costa nº 141 – Campo Grande – RJ.

E-mail: cgr03vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3470-9659

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE CAMPO GRANDE – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO MORADA DO CAMPO VERDE** que move em face da **COOPERATIVA HABITACIONAL RIO LTDA E GILSON ROSENDO (processo nº 0043308-39.2009.8.19.0205) na forma abaixo:**

A DRA. FABELISA GOMES LEAL – Juíza de Direito Titular na 3ª Vara Cível Regional de Campo Grande – RJ. FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **COOPERATIVA HABITACIONAL RIO LTDA E GILSON ROSENDO e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **02/03/2026 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](mailto: contato@facanhaleiloes.com.br) apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 05/03/2026**, 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 OLINDA ELLIS Nº 125 – BL: 01 – APT: 605 – CAMPO GRANDE – RIO DE JANEIRO – RJ.** Faço constar que o condomínio possui portaria 24 horas, elevador, quadra poliesportiva, parquinho infantil, espaço para festas, com localização próxima ao calçadão de Campo Grande, hospitais e comércio. **FOI HOMOLOGADO PELO JUÍZO O VALOR DE R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao 12º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 58.019 conforme segue: Apartamento 605 do bloco 01 da Rua Olinda Ellis nº 125 – Campo Grande que corresponde a fração ideal de 985/384.000 do terreno designado. O empreendimento possui 172 vagas de veículos descobertas, vinculadas ao condomínio. **PROPRIETÁRIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL RIO LTDA. **AV-01 HIPOTECA:** Consta hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **AV-02 PENHORA:** Determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública extraído dos autos de Execução Fiscal nº 8940/1999 ajuizada pelo Município do Rio de Janeiro. **AV-3 PENHORA:** Determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública extraído dos autos de Execução Fiscal nº 5345/1998 ajuizada pelo Município do Rio de Janeiro. **AV-4 PENHORA:** Determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública extraído dos autos de Execução Fiscal nº 2002.120.008706-1 ajuizada pelo Município do Rio de Janeiro. **R-5 PENHORA:** Oriunda da presente ação. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO:19273382):** De acordo com a

Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica do imóvel expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 4.354,96 (quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e seis centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2369982-0):**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\$ 713,08 (setecentos e treze reais e oito centavos) mais os acréscimos legais. **3) CONDOMÍNIO:** De acordo com planilha atualizada em 30/10/2025 (index. 529) o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 149.822,77 (cento e quarenta e nove mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e sete centavos). Faço constar que o condomínio dará plena 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. 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.facanhaleilos.com.br, e no 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.facanhaleilos.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. **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 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 dezembro 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 - Valeria Ribeiro de Oliveira da Silva. Mat. 01-15729 e pela MM^a Dra. Fabelisa Gomes Leal – Juíza de Direito.