



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Leopoldina) Rua Filomena Nunes nº 1.071 – Olaria – RJ.

2ª Vara Cível

E-mail: leo02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3626-4257

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA LEOPOLDINA – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WALTER SILVA** que move em face de **MARCELO CORREA DE MORAES (processo nº0039177-88.2018.8.19.0210)** na **forma abaixo:**

O DR. FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA – Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina – RJ. *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **MARCELO CORREA DE MORAES** **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **03/07/2026 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 2º leilão no dia 07/07/2026**, 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 – IMÓVEL: RUA GUAÍBA Nº 513 – APARTAMENTO: 101 – BRÁS DE PINA – RJ.** Prédio em alvenaria de três pavimentos, que fica no bairro de Brás de Pina em rua residencial, sendo este prédio cercado por muros, sendo este prédio cercado por muros, sendo o imóvel avaliado uma das unidades do prédio. **LOCALIZAÇÃO:** O prédio fica localizado em Brás de Pina, ficando no interior de uma comunidade ocupada por meliantes das facções do tráfico ilícito de drogas, tendo poucos comércios na redondeza e poucos meios de transportes públicos. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Todas as características do prédio estão descritas na certidão do 8º RGI contendo medidas, características e proprietários. Dados constantes do espelho do IPTU: inscrição nº 1.585.885-5, valor venal R\$ 60.454,00, área edificada de 57m2, idade da edificação 1983. Base cálculo do ITBI R\$ 180.000,00. Por tudo exarado, medidas, estar o imóvel em rua residencial no interior de uma comunidade não pacificada, ocupada por meliantes pertencentes ao tráfico de drogas, que andam portando armas de guerra causando perigo a vida até dos moradores, em prédio sem área de lazer e elevador situada no 1º andar do prédio, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 278030. Com os seguintes ônus: Rua Guaíba nº 513 – Apartamento 101 com direito a uma vaga de garagem para automóvel e sua fração ideal de 1/9 do respectivo terreno medindo em sua totalidade 8,00m de frente e fundos por 40,00m de

extensão para ambos os lados. **R-6: COMPRA E VENDA** – COMPRADOR: Marcelo Correa de Moraes, brasileiro, separado judicialmente, professor universitário. **AV-7: UNIÃO ESTÁVEL**: Entre Marcelo Correa de Moraes e Luciana Souza Moura, brasileira, divorciada, contadora. **R-8 PENHORA**: (Oriundo da presente ação). **AV-10: INDISPONIBILIDADE**: Expedida pelo juízo da 23ª Vara Federal do Rio de Janeiro (processo: 0014726.82.2015.4.02.5101). **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 1.585.885-5)**: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não possui débitos de IPTU. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:2155831-7)**: 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\$ 280,16 (duzentos e oitenta reais e dezesseis centavos) mais os acréscimos legais. **3) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha de débitos atualizada em maio de 2026 o crédito da presente ação perfaz o montante de R\$ 71.134,93 (setenta e um mil, cento e trinta e quatro reais e noventa e três centavos). mais os acréscimos legais. 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 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 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 o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 06 (seis) 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 Sra. Nanci Santana Evangelista – Titular do Cartório (Mat. 01-27736). e pelo MMº Dr. Felipe Pinelli Pedalino Costa- Juiz de Direito.