



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum:(Capital) Av. Erasmo Braga nº 115- Centro – Rio de Janeiro -RJ.
Vara:13ª Cível
E-mail: cap13vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3133-2207

JUIZO DE DIREITO DA 13ª 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 Monitória proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LOS ANGELES** que move em face de **ALINE DE CASTRO NEVES E ESPÓLIO DE LEDA DE CASTRO NEVES ALIPIO VIEIRA (processo nº 0330435-41.2021.8.19.0001)** na forma abaixo:

O DR PEDRO ANTÔNIO DE OLIVEIRA JUNIOR – Juiz de Direito Titular da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital- RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **ALINE DE CASTRO NEVES, ESPÓLIO DE LEDA DE CASTRO NEVES e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF E SUCESSORA: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS (EMGEA), suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **14/07/2026 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 à partir de **80% da avaliação**, ou no **dia 17/07/2026**, 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: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA SÃO FRANCISCO XAVIER Nº 889 BL: 01 – APT: 301 – SÃO FRANCISCO XAVIER – RIO DE JANEIRO – RJ.** Em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao endereço indicado, observadas as formalidades legais, fui informada pelo porteiro Erivaldo que o imóvel encontra-se desocupado de pessoas, razão pela qual faço a Avaliação indireta do bem abaixo relacionado. Apartamento 301, do bloco I, no número 889 da Rua São Francisco Xavier, descrito, como consta nas cópias de Certidão de R.G.I. e nº de inscrição de I.P.T.U e, demais elementos cadastrais que instruem devidamente o presente mandado. O imóvel encontra-se estabelecido em um Condomínio de apartamentos, com serviço de portaria e interfone. Ressaltando que o bairro é servido de todos os melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, internet, iluminação pública, ruas asfaltadas, transporte público. Com efeito, observando aparentemente as condições externas do prédio onde se encontra o imóvel, além de não ser possível verificar as benfeitorias, estado de pintura, piso, louças, instalações elétricas e hidráulicas, bem como ao seu aspecto geral de conservação, razão pela qual, considerando a sua localização, dimensões, a idade do prédio, área construída e características Gerais, procedo à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel acima descrito, **ATRIBUINDO AO BEM O VALOR DE R\$ 252.000,00**

(DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS). O imóvel encontra-se devidamente registrando em nome dos réus junto ao 1º Registro Geral de Imóveis sob a matrícula nº 45778 com os seguintes ônus: **IMÓVEL: DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** – Apartamento 301 do bloco 01 do Edifício em construção a Rua São Francisco Xavier nº889, na Freguesia do Engenho Novo, com numeração suplementar 300 pela Av. Mal Rondon com direito a 1 vaga de garagem e correspondente fração ideal de 66/26200 do terreno. **AV.9 CONSTRUÇÃO**: Certifico a construção do apartamento matriculado com habite-se de 05.05.89 com certidão da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e CND do IAPAS nº929515. **R-14 – COMPRA E VENDA**: Adquirentes: **ALINE DE CASTRO NEVES**, brasileira, separada judicialmente e **LEDA DE CASTRO NEVES ALIPIO VIEIRA**, brasileira, viúva. **R-15: HIPOTECA**: Consta registrado hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **R-16: PENHORA**: Determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública nos autos da execução fiscal nº 2004.120.030733-8. **R-19 – PENHORA**: (Oriunda da presente ação). **DEBITOS DE IPTU: (INSCRIÇÃO:1.850.196-5)**: De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 5.535,07 (cinco mil quinhentos e trinta e cinco reais e sete centavos) **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:797138-5)**: Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresentadébitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 724,70 (setecentos e vinte e quatro reais e setenta centavos). Os créditos que recaem sobre o imóvel inclusive de natureza Propter Rem serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendoobservada 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 (ummil 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 a 80% 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 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 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)9-9846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial os executados e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 22 (vinte e dois) 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 – Marcelo Souza do Carmo – Mat. (01-25583) e pelo MMº Dr. Pedro Antonio de Oliveira Junior – Juiz de Direito.