



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
FÓRUM DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU

Cartório da 6ª Vara Cível
Rua Dr. Mário Guimarães, 968 CEP: 26255-230 - da Luz - Nova Iguaçu – RJ.
Email:nig06vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU – 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 EDIFÍCIO CAMÉLIAS** que move em face de **NELSON FERNANDES DA SILVA - (processo nº 0083043-51.2016.8.19.0038)** na forma abaixo:

A DRA. GRAZZIELLI GONÇALVES GOZER – Juíza de Direito em exercício na 6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **NELSON FERNANDES DA SILVA**, **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC**, que no dia **03/02/2026 às 13:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na “**MODALIDADE ONLINE**” através do site de leilões: www.facanhaleilos.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@facanhaleilos.com.br](mailto: contato@facanhaleilos.com.br) apregoados e vendidos a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/02/2026**, 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 **AUTO DE AVALIAÇÃO: AVENIDA MINISTRO LAFAYETE DE ANDRADE - APARTAMENTO: 801 DO BLOCO 02 - MARCO II - NOVA IGUAÇU – RJ**. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado conforme docs. Constantes do mandado, matrícula no RGI nº 10.690, com área total construída de 65,98m² conforme documento de IPTU acostado no presente. **APARTAMENTO** – Em prédio com elevador, com garagem constituída de sala, cozinha dois quartos, e um banheiro estando o mesmo vazio e desocupado, sem móveis e em estado de abandono, necessitando de reforma e com área total construída descrita no IPTU acostado. **REGIÃO DO IMÓVEL** – Encontra-se em área nobre da Cidade de Nova Iguaçu, servida por melhoramentos públicos, tais como: asfalto, energia elétrica, rede de telefonia, internet, iluminação pública, comércio e serviços abundantes, rede de água de esgoto. **AVALIAÇÃO** – Ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de terrenos semelhantes ao avaliado, levando em consideração o método comparativo e considerando-se ainda a sua localização, dimensões, características, logradouro. **ATRIBUIÇÃO AO BEM DESCrito O VALOR DE R\$ 130.000,00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS).** **IMÓVEL:** O imóvel encontra-se devidamente Registrado em nome do Réu conforme segue: Matrícula nº 10.690 no Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Nova Iguaçu **R.01 - PROPRIETÁRIO:** NELSON FERNANDES DA SILVA, brasileiro , solteiro, maior, auxiliar de computação. **R. 02 HIPOTECA:** Credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-**

CEF, CGC N°, e como devedor o proprietário qualificado no R.01. AV.03 CESSÃO DE DIREITOS: A caixa Econômica Federal – CEF cedeu e transferiu a empresa gestora de ativos (EMGEA). **OBS: Faço constar que nos a EMGEA se manifestou nos autos informando que o débito foi liquidado, ficando pendente a baixa junto ao RGI.**

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 039164-6): De acordo com o Relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 73.344,91 (setenta e três mil trezentos e quarenta e quatro reais e noventa e um centavos). mais os acréscimos legais.

II) TAXA DE INCÊNDIO: Os débitos relativos a Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio serão informados pela Leiloeira no ato do pregão. **3) CONDOMÍNIO: Faço constar que o condomínio dará a quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão.** A planilha atualizada com os valores das cotas vincendas e os acréscimos legais entre a expedição do presente edital e a data do leilão será fornecida pelo condomínio, sendo o valor informado no auto de arrematação. 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 intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC. Dado e passado, Nova Iguaçu, aos 21 (vinte e um) dias do mês de janeiro 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 – Benjamin Peixoto Esmeraldino - Mat. 01-23853 e pela MM^a. Dra. – Grazielli Gonçalves Gozer - Juíza de Direito.