



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.
Vara: 2ª Cível
E-mail: cap02vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3133-2382

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª 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 Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO IBITURUNA** que move em face do **ESPÓLIO DE ACCACIO ALVES DE MORAES** (processo nº 0460855-52.2012.8.19.0001) **na forma abaixo:**

A DRA. ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO, Juíza de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPÓLIO DE ACCACIO ALVES DE MORAES e ao Credor Hipotecário: IMOBILIÁRIA OUVIDOR LTDA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **03/08/2026 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 06/08/2026**, 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 MARIZ E BARROS Nº 470 – APARTAMENTO: 203 – MARACANÃ – RJ.** Método: MCDDM – Comparativo Direto de Dados do Mercado – Matrícula: 11º Ofício do RGI sob o nº 110.697, inscrição na SMF/RJ IPTU nº 110.697, nesta Cidade do Rio de Janeiro. Apartamento de frente, 113 m2, com sala, dois quartos, piso em tacos, um banheiro social, cozinha, área e banheiro de empregada. Apartamento precisando de obras em geral. Condomínio denominado Ibituruna, com portaria 24 horas, dois elevadores, servindo o apartamento avaliado (de um total de sete no prédio todo), garagem, câmeras de segurança na portaria. A região é servida de energia elétrica, iluminação pública, comércio e serviço de transporte público próximo. Vistoria realizada em 18/11/25 às 13:45, quando a moradora Sra. Acácia da Rocha Moraes franqueou a entrada no imóvel. Conclusão: Levando-se em conta a descrição acima, **atribuo ao bem acima descrito o valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu conforme segue: Apartamento nº 203 do edifício situado na Rua Mariz e Barros nº 470, Praça da Bandeira, Rio de Janeiro, e sua correspondente fração ideal de 0,0075 do respectivo terreno. **AV-2 HIPOTECA:** Consta no Livro 2G nº 2969, fls.63 deste cartório, que o imóvel desta matrícula acha-se hipotecado à IMOBILIARIA OUVIDOR LTDA., com sede nesta cidade. **R-3 PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda

Pública – Autor: Município do Rio de Janeiro (Execução Fiscal: 1-0000001689/1998). **R-4: PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Autor: Município do Rio de Janeiro (Execução Fiscal: 2004.120.000505-0). **R- 5 PENHORA:** (Oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU-(Inscrição: 0555192-4).** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 4.092,45 (quatro mil e noventa e dois reais e quarenta e cinco centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2102364-3):** 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\$ 528,10 (Quinhentos e vinte e oito reais e dez centavos) mais os acréscimos legais. **III)CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de débitos atualizada pelo autor em abril de 2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 130.028,44 (cento e trinta mil e vinte e oito reais e quarenta e quatro 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 será publicado pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação, sendo afixado no local de costume e publicado na rede mundial de computadores através do site de leilões: www.facanhaleiloes.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.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\$ 3.000,00 (três 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 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 esta incluída no valor do lance. **DÚVIDAS E 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 o executado através de seus Representantes Legais 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 26 (vinte e seis) dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado. Eu, Isabel Cristina Pinto De Barros Cabral - Chefe da Serventia – mat. 01/17460 e pela MMª Dra. Adriana Marques Dos Santos Laia Franco - Juíza de Direito.