



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Av. Vereador Herminio Moreira nº 380 2º andar sala 217- Centro - Itaboraí- RJ.

Vara: 1ª Cível

E-mail: itb01vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3508-7000

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ – 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 FLORENÇA** que move em face do **ESPÓLIO DE ALCILEIA DOS SANTOS** (processo nº 0004280-71.2022.8.19.0023) na forma abaixo:

A DRA. LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA – Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **ESPÓLIO DE ALCILEIA DOS SANTOS ATRAVÉS DE SUA REPRESENTANTE LEGAL: VANESSA DOS SANTOS SALGADO, E AO CREDOR HIPOTECÁRIO: MIRIAM DA SILVA TOLEDO PINHEIRO suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC** que no dia **04/08/2026 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 **07/08/2026**, 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 PREFEITO JOÃO AUGUSTO DE ANDRADE Nº 120, BL 02 APT 804 - CENTRO - ITABORAÍ – RIO DE JANEIRO – RJ. Descrição do BEM:** Um Apartamento, unidade 804, do Bloco 02, com área construída de 168,28m², de primeira categoria, sendo 102,85m², de área privativa e 65,43m² de área de uso comum, com direito a duas vagas de garagem, cadastradas na Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, sob o nº 170.026-9, com inscrição predial nº 45.384, integrante do Edifício Florença, situada na Rua Prefeito João Augusto de Andrade, nº 120, Bairro Centro, Itaboraí-RJ, e correspondente fração ideal de 168,28/16.209,95 da área de terras foreira a irmandade de São João Batista de Itaboraí, cujo histórico, medidas e confrontações constam da cópia da Escritura Pública do RGI, nº 29.655, em 18/07/2095, Compra e Venda lavrada pelo Cartório da 1º Oficiada Cidade de Itaboraí-RJ, ; bem como, pela cópia do Espelho do IPTU/2025, que além de especificar o tamanho do lote, também, especifica a área edificada conforme segue: Descrição da Edificação: Um Apartamento de uso residencial, cuja área edificada é de 168,28m² o imóvel é antigo de bom padrão, localização muito boa, em geral os apartamentos são com varandas, o Condomínio do Edifício Florença situa-se próximo a áreas comerciais centrais e oferece fácil acesso a região do Centro de Itaboraí-RJ, perto de serviços públicos, transportes, escolas e comércio em geral. Assim sendo, com base na descrição da Certidão do RGI (cópia), que

determina a área do terreno, bem como o Espelho do IPTU, que demonstra a área edificada e dados colhidos no local e em pesquisas junto a sites de vendas de imóveis, padrão de qualidade da área externa, padrão do logradouro e, levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes **AVALIO O BEM descrito em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).**

IMÓVEL: Apartamento, unidade 804, do Bloco 02, com área construída de 168,28m², de primeira categoria, sendo 102,85m², de área privativa e 65,43m² de área de uso comum, com direito a duas vagas de garagem, cadastradas na Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, sob o nº 170.026-9, com inscrição predial nº 45.384, integrante do Edifício Florença, situada na Rua Prefeito João Augusto de Andrade, nº 120, Bairro Centro, Itaboraí-RJ, e a correspondente fração ideal de 168,28/16.209,95 da área de terras foreira a irmandade de São João Batista de Itaboraí, com a superfície quadrada de 2,361,70m², com as seguintes metragens e confrontações: 33,00m de frente para a referida Rua Prefeito João Augusto de Andrade, anteriormente denominada Rua 03 de Outubro; 3,33m no fundos confrontando com a Praça Marechal Floriano Peixoto; 147,65m de extensão pelo lado direito em três segmentos retos. **R.04 – EM 13/07/2015 – COMPRA E VENDA:** O imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **ALCILEIA DOS SANTOS.**

R.05 – HIPOTECA: O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado à credora MIRIAM DA SILVA TOLEDO PINHEIRO.

AV.06 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: (Execução Hipotecária): Expedido pelo juízo da 3ª Vara Cível Regional da Leopoldina – RJ. Assinado pela MMª Dra. Juíza de Direito Dra. Denise de Araújo Capiberibe referente ao processo: nº 0002451-81.2019.8.19.0210. **R.07 – PENHORA:** (Oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 170026-001):** Eventuais débitos de IPTU serão informados pela Leiloeira. **II) TAXA DE INCÊNDIO:** O imóvel não apresenta cadastro junto ao FUNESBOM. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de débitos atualizada pelo condomínio o crédito da presente ação perfaz o montante de R\$101.076,42 (cento e um mil e setenta e seis reais e quarenta e dois centavos).

HIPOTECA: De acordo com a última planilha anexada pelo credor hipotecário em 24/02/2026 nos autos da execução hipotecária em trâmite junto ao juízo da 3ª Vara Cível da Regional da Leopoldina – RJ, o crédito hipotecário perfaz o montante de R\$ 336.844,29 (trezentos e trinta e seis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte e nove centavos). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão subrogados 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. Faço constar que a hipoteca será extinta por força da arrematação com fulcro no artigo 1.499, VI do C.C, sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. 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 NCCP).** 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 NCCP):** 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 a executada 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, Itaboraí, ao 01 (um) dia do mês de julho 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 – Leila Tsuge – Mat: 01/31672 e pela MMª. Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera - Juíza de Direito.