



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Dr. Mário Guimarães, n° 968 – Da Luz – Nova Iguaçu - Rio de Janeiro/RJ.

Vara: 6ª Cível

E-mail: nig06vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2765-5000

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 ORQUIDEA** que move em face de **KLEBER SANTOS ALMEIDA E BENALVA LIRA ALMEIDA (processo nº 0101583-79.2018.8.19.0038)** na **forma abaixo:**

A DRA. GRAZZIELLI GONÇALVES GOZER – Juíza de Direito Titular da 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 aos executados: **KLEBER SANTOS ALMEIDA E BENALVA LIRA ALMEIDA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC** que no dia **10/08/2026 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 **13/08/2026**, no mesmo horário e local o 2º leilão à 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: AV. MINISTRO LAFAIETE DE ANDRADE Nº 1.683 – BL: 3 APT: 205 – COMENDADOR SOARES – NOVA IGUAÇU – RIO DE JANEIRO – RJ.** Certifico e dou fé que compareci no imóvel da rua sendo assim, conforme determinação de folhas 322, nesta data, em cumprimento ao mandado em anexo, AVALIEI, de forma INDIRETA, o referido bem, inscrito no RGI de matrícula 10720, e cadastro da prefeitura de Nova Iguaçu de nº 039429-7, tendo como base os dados fornecidos no BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO que acompanhava o mandado, em especial a área construída e área do terreno, que **atribuo o valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**. O referido imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus com os seguintes ônus: **IMÓVEL:** Apartamento nº 205 do bloco 03, com entrada pelo nº 1.683 da Av. Ministro Lafaiete de Andrade, e respectiva fração ideal de 6968/3.324.2. **PROPRIETARIOS:** KLEBER SANTOS ALMEIDA E BENALVA LIRA ALMEIDA. **R.04 – PENHORA:** (Oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 039429-7):** De acordo com o relatório de débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu o referido imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 46.149,97 (quarenta e seis mil, cento e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO:** Eventuais débitos serão informados pela leiloeira no ato do pregão. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de débitos atualizada pelo condomínio o crédito da presente ação perfaz o montante de R\$91.502,94 (noventa e um mil, quinhentos e dois reais e

noventa e quatro centavos). 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. O imóvel será 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 afixado no local de costume na Serventia deste Juízo e publicado na rede mundial de computadores 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 NCP)**. O arrematante deverá efetuar o pagamento de 50% caução de imediato 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 NCP):** 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 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 os executados intimados 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, 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, pelo Responsável do Expediente - Benjamin Peixoto Esmeraldino - Mat. 01/23853 e pela MM^a. Dra. Grazielli Gonçalves Gozer - Juíza de Direito.