



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/nº - Araçatiba – Maricá – Rio de Janeiro/RJ.

Vara: 1ª Cível

E-mail: mar01vara@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3508-8000

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOULART I** que move em face de **FRANCISCO QUEIROZ DA SILVA (processo nº 0008032-13.2011.8.19.0031)** na forma **abaixo:**

A DRA. LUCIANA ESTIGES TOLEDO – Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Maricá - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado, **FRANCISCO QUEIROZ DA SILVA E AO CREDOR HIPOTECÁRIO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC** que no dia **28/07/2026 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 mais der acima da avaliação, ou no dia **31/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º leilão** pela melhor oferta 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 DOS NARCISOS, QUADRA 19, CASA 07, LOTE 12-A, BARROCO, ITAIPUAÇU- MARICÁ- RJ – CONDOMINIO RESIDENCIAL GOULART I.** Imóvel com medidas e confrontações descritas na certidão do RGI que acompanha o mandado. Imóvel constituído de 02 quartos, um suíte; cozinha, sala, banheiro e varanda. imóvel em avançado estado de uso. Rua pavimentada e com iluminação pública, próximo ao centro comercial do barroco. **IMPORTANDO A PRESENTE AVALIAÇÃO INDIRETA O VALOR ESTIMADO DE R\$250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).** **RGI IMÓVEL:** Imóvel: Casa nº 07, do “Condomínio Residencial Goulart I”, situado no 3º distrito deste Município, constituída de dois pavimentos com as características seguintes; no segundo piso: circulação, cozinha, banheiro, área descoberta; no primeiro piso: escada de acesso ao segundo piso com circulação, dois quartos e banheiro, com área construída de 87,44m² e fração ideal de 0,084, do lote nº 12-A da quadra nº 19 do loteamento “Costa Verde”, situado no 3º distrito deste Município, com área de 1.592,26m², medindo 34,00m de frente para a Rua dos Narcisos, mais 6,00m em linha curva na confluência das Ruas dos Narcisos e Rua das Petúnias; 40,00m de largura na linha dos fundos confinando com o lote nº 11; 40,00m de extensão pelo lado direito confrontando com o lote nº 14; 34,00m de extensão pelo lado

esquerdo com a Rua das Petúnias. **R – 3 - ADQUIRENTE:** Francisco Queiroz da Silva.

R -4-64.106 - Devedor: Francisco Queiroz da Silva. **Credora:** Caixa Econômica Federal – CEF. Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CGC/MF nº 00.360.305/0001-04. **HIPOTECA** Particular de 08/08/97, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5049, de 29 de junho de 1966. **AV- 5 - Cedente:** Caixa Econômica Federal. Cessionária: União, representada pela Procuradora da Fazenda Nacional Adriana Queiroz Carvalho. Aquisição de créditos decorrentes de operações vinculadas ao FGTS. **AV- 6- 64.106 –Cedente:** União. Cessionária: EMGEA – Empresa Gestora de Ativos. CNPJ nº 04.527.335/0001-13. A União neste ato cede e transfere à EMGEA os direitos de créditos relativos à carteira habitacional a que se refere o contrato de aquisição de créditos decorrentes de operações com recursos do FGTS, assim como dos demais direitos e obrigações a ela inerentes. **R-7-64.106 –** Penhora Oriunda da presente ação. **AV-8-64.106 –** Certifico que, em atenção à consulta ao arquivo de indisponibilidade em nome de FRANCISCO QUEIROZ DA SILVA, protocolo CNIB nº 202308.0313.02845580-IA-650, datado de 03/08/2023, procedo à presente averbação para que desta matrícula fique constando a: INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL Processo nº 0100567-42.2020.5.01.0451 Instituição: TST – Tribunal Superior do Trabalho. Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região. Foro/Vara: Itaboraí/RJ – 1ª Vara do Trabalho de Itaboraí. **AV-9-64.106 – Certifico** que, em atenção à consulta ao arquivo de indisponibilidade em nome de FRANCISCO QUEIROZ DA SILVA, protocolo CNIB nº 202312.0522.0373783-IA-220, datado de 06/12/2023, procedo à presente averbação para que desta matrícula fique constando a: INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL Processo nº 0100100-20.2020.5.01.0451. **AV-10-64.106 – Certifico** que, em atenção à consulta ao arquivo de indisponibilidade em nome de FRANCISCO QUEIROZ DA SILVA, protocolo CNIB nº 202402.0314.03145602-IA-410, datado de 03/02/2024, procedo à presente averbação para que desta matrícula fique constando a: INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL Processo nº 0100147-86.2020.5.01.0452 Instituição: TST – Tribunal Superior do Trabalho. Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região. Foro/Vara: Itaboraí/RJ – 1ª Vara do Trabalho de Itaboraí. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO):** De acordo com os relatórios de débitos expedido pela Prefeitura de Maricá o referido imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 47.014,79 (quarenta e sete mil, quatorze reais e setenta e nove 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\$ 234.096,66 (duzentos e trinta e quatro mil, noventa e seis reais e sessenta e seis centavos). Faço constar que o condomínio dará quitação exclusivamente ao arrematante pelo valor apurado no leilão. 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. 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**

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 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,**

os executados intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e Intimação,

suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC. Dado e passado, Maricá, aos 27 (vinte e sete) 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 – Marcio Azevedo Ferreira - Mat. 01-18335 e pela MMª. Dra. Luciana Estiges Toledo - Juíza de Direito.