



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Av. Erasmo Braga, 115 salas: 236/240/242 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Vara: 13ª Cível

E-mail: cap13vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2207

JUIZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Reintegração de Posse movida pelo **ESPÓLIO DE LUIZ AUGUSTO DE SANT'ANNA GOMES** em face do **ESPOLIO DE FRANKLIM GONÇALVES DOS SANTOS (processo nº 0027608-58.2006.8.19.0001)** na forma abaixo:

O DR. PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR – Juiz de Direito Titular da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPOLIO DE FRANKLIM GONÇALVES DOS SANTOS, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I 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 de 80% da avaliação, ou no **dia 06/08/2026**, no mesmo horário e local, o 2º leilão a partir de **60% 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: (DIREITOS POSSESSÓRIOS) RUA CAPIBERIBE Nº 02 – SANTO CRISTO – CENTRO – RJ.**

IMÓVEL: O imóvel não possui RGI e IPTU. **Descrição Imóvel e local:** O terreno situa-se em um dos acessos ao morro da comunidade Pinto (Centro RJ) localizado em uma subida tipo ladeira. Atualmente ocupa o terreno uma oficina de automóveis em atividade. A Rua Capiberibe não possui linhas de ônibus, sendo de cunho residencial sua localidade. Linhas de ônibus ofertadas em ruas próximas a rua em questão. Não há serviços de estações de metrô nas proximidades. Sendo esta rua uma rua de acesso a uma comunidade a questão da segurança sofre certa vulnerabilidade. Não há comércio ativo na rua. **Da Avaliação:** O critério utilizado por esta servidora levou em consideração uma metragem estimada, sem conferência técnica alguma, sendo apurada uma metragem aproximada de 150m². Lembrando-se que não houve fornecimento de metragem registrada para a avaliação. Esta servidora se utilizou de três amostras para venda de terreno em bairros próximos ao Santo Cristo com metragem aproximada para cálculo em sites de compra e venda de imóvel. **Avalio este imóvel em R\$ 577.050,00 (quinhentos e setenta e sete mil e cinquenta reais).** De acordo com a decisão da folha 1.825 Não parece haver controvérsia quanto ao fato de que o imóvel penhorado do réu, e avaliado pelo OJA, não tem RGI próprio, pois ainda não foi feito o desmembramento dentro do terreno cuja matrícula de RGI está vinculada à Rua Pedro Alves. No entanto, a questão se mostra superada diante da demarcação do espaço que faz parte do imóvel

do executado. O OJA inclusive assevera que o local atualmente é ocupado por oficina de automóveis, ou seja, sabe-se bem qual é o imóvel objeto da penhora, assim como os seus limites. Não há razão para se desacreditar do laudo. É fato que o imóvel ainda não tem RGI. Também é fato que, na deflagração da alienação, será registrado no edital a situação existente.

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU: O referido imóvel não possui inscrição de IPTU. **II) TAXA DE INCÊNDIO:** O referido imóvel não possui inscrição de FUNESBOM.

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 60% 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 os executados intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e Intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, Ido CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 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 – Marcelo Souza do Carmo - Mat. 01-25583 - e pelo MM. Dr. Pedro Antônio de Oliveira Junior - Juíz de Direito.