



JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE MADUREIRA – 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 BRUNO** que move em face de **SAVIO TULLIO SCUDIERE PALHANO E MÔNICA CRISTINA DE ARAUJO SCUDIERE PALHANO (processo nº 0018900-70.2021.8.19.0202)** na forma abaixo:

O DR. GUILHERME DE SOUZA ALMEIDA – Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Regional de Madureira - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **SAVIO TULLIO SCUDIERE PALHANO E MÔNICA CRISTINA DE ARAUJO SCUDIERE PALHANO, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC** que no dia **14/09/2026 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 17/09/2026**, no mesmo horário e local o 2º leilão 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: ESTRADA DO PORTELA Nº 285 – APT: 1.006 – MADUREIRA – RIO DE JANEIRO – RJ.** Avaliei o imóvel, situado no endereço constante do mandado. Inscrição do IPTU, Nº 1.577.277-5. Registrado no Registro de Imóveis Cartório do 8º Ofício, Mat. Nº 110778/2, Ficha, Nº 0, Lº 4-AC Fls. 282 Nº 82134. **Descrição do Imóvel:** Dois quartos; uma sala; uma Cozinha; Banheiro; uma vaga de garagem. **Avalio o citado Imóvel, em 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus junto ao 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro - Capital sob a matrícula nº 110778–conforme segue: **IMÓVEL:** Estrada do Portela, nº 285, apt: 1.006 e a fração de 0,0074 do terreno com direito a uma vaga de estacionamento. **R - 4 COMPRA E VENDA:** Proprietários - SAVIO TULLIO SCUDIERE PALHANO E MÔNICA CRISTINA DE ARAUJO SCUDIERE PALHANO. **R-7 PENHORA:** Mandado de penhora e avaliação expedido pela 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro (processo: 2003.51.01.000282-0). Autor: EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS. RÉU: SAVIO TULLIO SCUDIERE PALHANO E OUTRO. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 1577277-5):** De acordo com a Certidão de Situação Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel é isento de IPTU, não possuindo débitos. **II) TAXA DE INCÊNDIO -(CBMERJ:674628-3):** 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\$ 735,58 (setecentos e trinta e cinco reais e

cinquenta e oito centavos) mais os acréscimos



III) CONDOMÍNIO: De acordo com a planilha atualizada em junho de 2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$41.685,83 (quarenta e um mil e seiscentos e oitenta e cinco reais e oitenta e três 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. 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 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, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 30 (trinta) dias 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 - Cristiane Soares Macedo da Silva - Mat. 01-29427e pelo MMº. Dr. Guilherme de Souza Almeida - Juiz de Direito.