



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga, 115 – Castelo – Rio de Janeiro - RJ.

Vara: 32ª Cível

E-mail: cap32vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-2388

JUÍZO DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – 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 CONRADO NIEMEYER** que move em face de **HOTEL MARACANÃ LTDA (processo nº 0207865-58.2018.8.19.0001) na forma abaixo:**

A DRA. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS – Juíza de Direito Titular da 32ª 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: **HOTEL MARACANÃ LTDA suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **15/09/2026 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 pela melhor oferta 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 Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: ESTRADA DO JOÁ Nº 88 – APT: 1502 - SÃO CONRADO - RIO DE JANEIRO – RJ.**

Inicialmente, cumpre esclarecer que ao ter esta Oficial de Justiça comparecido ao endereço constante no r. mandado, para realizar a Avaliação determinada, tendo sido informada pelo administrador do prédio, que o imóvel estava fechado, sem moradores residindo, sendo possível somente realizar a Avaliação Indireta, conforme Aviso 02/2006 da Corregedoria. Construção situada em condomínio residencial, tendo a mesma área oficialmente edificada de 146m²; **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor do ITBI para fixar o valor base do imóvel, tendo em vista ser o método mais aplicado nas avaliações indiretas, conforme orientação da CGJ. Avalio o imóvel acima descrito em R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), correspondente a 293.290,69 UFIR's. **Sendo atualizado na presente data em R\$ 1.454.840,52 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e quarenta reais e cinquenta e dois centavos).** O referido imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 2º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 02617 e caracterizado como segue: **IMÓVEL:** Apartamento 1.502, do prédio em construção, que tomará o nº 88 pela estrada do Joá, com direito a 3 vagas de garagem nos locais para tantos destinados, indistintamente no subsolo, pavimento de acesso ou garagem elevada correspondente fração ideal de 0,01683. **R-19 – COMPRA E VENDA:** Adquirente HOTEL MARACANÃ LTDA. **R-20-PENHORA:** Oriunda da presente ação. **AV – 21 – INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo Superior Tribunal de justiça, 1º Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacazes – RJ.

Processo nº: 0082953-26.2018.8.19.0021. **R – 22 – PENHORA**: Determinada pelo juízo da 4ª Vara de Fazenda Publica da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, tendo como autor a Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE processo nº: 0050610-91.2005.8.19.0001. **AV – 23 – ALTERAÇÃO**: Consta que os proprietários do apartamento, fica expressamente assegurado o direito de uso do terraço existente no telhado do edifício na proporção de 50% para cada um dos apartamentos 1.501 e 1502 excluídas as áreas necessárias e respectivos acessos: casa de máquinas. reservatório de água superiores, compartimentos de exaustão, terraço; tal disposição só poderá ser revogada pela unanimidade do condomínio; os proprietários do apartamento, para atenderem ao disposto “caput” da clausula, poderão fazer construir escada privativa interna de acesso a sua área, bem como fazer as adaptações para o seu uso, tudo sob sua inteira responsabilidade, desde que não haja modificações na fachada principal do prédio e que tais modificações não sejam vedadas por lei. **AV- 24 – INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias – RJ. Processo nº: 0101178-88.2016.5.01.0030. **R - 25 - PENHORA**: Penhora de 4,8982583% do imóvel determinada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias – RJ. Processo nº: 0101178-88.2016.5.01.0030. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU - (INSCRIÇÃO: 1335960-9)**: De acordo com a Certidão de Situação Enfitéutica de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU, no valor de R\$ 108.688,48 (cento e oito mil, seiscentos e oitenta e oito reais e quarenta e oito centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:551539-0)**: Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços de incêndio no valor de R\$ 717,97 (setecentos e dezessete reais e noventa e sete centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha atualizada pelo condomínio em 29/07/2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 554.600,40 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e seiscentos reais e quarenta 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, sendo 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\$ 5.000,00 (cinco 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 o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 25 (vinte cinco) dias do mês de agosto 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 – Raquel da Silva Blazutti mat. 01-29113 e pela MMª. Dra. Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas – Juíza de Direito.