



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Filomena Nunes, nº 1.071 S 508 - Olaria – Rio de Janeiro/RJ.

Vara: 3ª Cível

E-mail: leo03vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3626-4269

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA LEOPOLDINA – 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 31 CONJUNTO RESIDENCIAL DO IAPI DA PENHA** que move em face do **OTO RABELLO PESSOA (processo nº 0019141-06.2010.8.19.0210)** na forma abaixo:

A DRA. MEISSA PIRES VILELA – Juíza em Exercício da 3ª Vara Cível da Regional da Leopoldina - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **OTO RABELLO PESSOA**, **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC** que no dia **04/09/2026 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 2º leilão no **dia 09/09//2026**, no mesmo horário e local, 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 SÃO SABAS Nº 21 BL 31 Apt 401, Penha – RJ.** tendo como parâmetro imóveis com similares características de idade, metragem e localização á venda na localidade. **AVALIO no valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).** O referido imóvel encontra-se devidamente registrado no 8º Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro sob matrícula nº 272621 **IMÓVEL:** Rua Sabás, nº 21. APT 401 do bloco 31 e a fração de 1/48 do respectivo terreno designado por lote 1 da quadra 16 do PA 29.682, medindo em sua totalidade: 128,00m e frente para a Rua 10; frente para a Rua 8 em curva interna e 14,20m, subordinada a um raio de 6,50m, concordando com o alinhamento da Rua 8 com o alinhamento da Rua 10; frente de 16,50 para a Rua Um; curva interna de 9,40m, subordinada a um raio de 6,50m, concordando com o alinhamento da Rua 10, com o alinhamento da Rua Um; reta de 134,00m confrontando com o lote 2 do IAPAS. **PROPRIETÁRIO:** ORLANDO PESSOA CASADO COM IRACEMA RABELLO PESSOA. **R - 2 – M - 272621 – PENHORA:** (Oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 1.112.328-8):** 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: 444710-8):** 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 legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha de débitos atualizada pelo condomínio o crédito da presente ação perfaz o montante de R\$ 48.614,14 (quarenta e seis mil, seiscentos e quatorze reais e quatorze 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. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. Faço constar que tramita na 2ª Vara Cível o inventário do Espólio de Orlando Rabelo Pessoa Processo nº 000443-25.2005.8.19.0210. **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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, Ido CPC.

Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 10 (dez) 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, pela Responsável do Expediente – Edgar Ferreira Filho - Mat. 01/13265 e pela MMª. Dra. Meissa Pires Vilela - Juíza em exercício.