



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Filomena Nunes, nº 1.071 5º Andar - Olaria – Rio de Janeiro/RJ.

Vara: 2ª Cível

E-mail: leo02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3626-4269

JUIZO DE DIREITO DA 2ª 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 **LUIZ EDUARDO ALVES E FLAVIO ROSA MENDES** que move em face de **ANDERSON ALMEIDA DE ALMEIDA (processo nº 001800-34.2019.8.19.0210) na forma abaixo:**

AO DR. FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA – Juiz Titular da 2ª 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: **ANDERSON ALMEIDA DE ALMEIDA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC** que no dia **06/10/2026 às 15:00 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 08/10/2026**, 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: RUA CARDOSO DE MORAIS, Nº 538 BL. 4 APT 201 – FUNDOS – RAMOS - RJ.** Procedeu-se a vistoria no imóvel situado à Rua Cardoso de Moraes, nº 538, bloco 4 apto 201 - Fundos - Ramos - Rio de Janeiro RJ. Imóvel este, descrito e caracterizado na Matrícula 139.919 do Sexto Serviço Registral de Imóveis desta Cidade. Com objetivo de análise técnica conclusiva, avaliação e determinação do valor a ser atribuído. Tendo-se por base a realidade do mercado imobiliário e consequentemente, viabilidade comercial. Para tanto foram considerados os aspectos abaixo relacionados: Considerações para avaliação: a) Concepção do projeto arquitetônico; b) Área de construção c) Localização do imóvel e sua circunvizinhança d) Análise da infraestrutura e) Qualidade de acabamento e benfeitorias f) Documentação Conclusão: Levando em conta todos os fatores acima relacionados, concluímos que a base do **valor a ser atribuído no imóvel Rua Cardoso de Moraes, nº 538, bloco 4 apto 201 - Fundos - Ramos é de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. O referido imóvel encontra-se devidamente registrado no 6º Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro sob matrícula nº139.919. **IMÓVEL:** Apartamento 201, do bloco 04 do edifício situado na Rua Cardoso de Moraes n 538 – fundos e sua correspondente fração de 0,062 do respectivo terreno. **PROPRIETÁRIO:** ANDERSON ALMEIDA DE ALMEIDA, solteiro, brasileiro. **AV-1-1- SERVIDÃO:** Consta na matrícula 61901 -A que o imóvel objeto desta matrícula , tem entrada por uma servidão de passagem localizada na área de

utilização exclusiva do prédio nº 540 da Rua Cardoso de Moraes, área essa que mede 3,00m de largura por 28m60 de ambos os lados. **R-3- PENHORA:** Oriunda da presente ação.

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 10.048.498-0): 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: 37744-0):** 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\$ 143,84 (cento e quarenta e três reais e oitenta e quatro 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 o executado intimado 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 24 (vinte e quatro) dias do mês de setembro 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 – Nanci Santana Evangelista - Mat. 01/27736 e pelo MM. Dr. Felipe Pinelli Pedalino Costa – Juiz de direito.