



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**  
**FÓRUM REGIONAL DE CAMPO GRANDE – RJ.**  
Fórum: Rua Carlos da Silva Costa, 141 – Campo Grande – RJ.  
E-mail: [cgr03vciv@tjr.jus.br](mailto:cgr03vciv@tjr.jus.br)  
Telefone: 3470-9667

**JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE– RJ.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO MORADA DO CAMPO VERDE** move em face de **GUSTAVO PIMENTA DA CUNHA (processo nº 0043117-42.2019.8.19.0205)** na forma abaixo:

**O DR. JANSEN AMADEU DO CARMO MADEIRA**, Juiz de Direito Titular na Sexta Vara Cível do Fórum Regional de Campo Grande, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **GUSTAVO PIMENTA DA CUNHA e ao credor hipotecário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e sua sucessora EMPRESA DE GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA, suprindo assim as exigências contidas no artigo 889, I e V do NCPC.,** que no dia **26/08/2024 às 14:00 horas** que no dia será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”**, através do **site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://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 – RJ. Email: [contato@facanhaleiloes.com.br](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 29/08/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA RUA OLINDA ELLIS 125 - BLOCO 01 - APTO 706 – CAMPO GRANDE – RIO DE JANEIRO – RJ**, com área de 49m<sup>2</sup>, onde **avalio por R\$ 187.747,33 (cento e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e sete reais e trinta e três centavos)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 12º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 66264, conforme segue: Apartamento 706, do bloco 01, da Rua Olinda Ellis nº 125 na Freguesia de Campo Grande, correspondente a fração ideal de 1.000/384.000, do terreno designado. **PROPRIETÁRIO: GUSTAVO PIMENTA DA CUNHA**, brasileiro, solteiro, autônomo, devidamente qualificado no RGI. CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 1927351-5, CL: 02736-7. **AV-1 – HIPOTECA**: Consta registrado pelo contrato de 01/01/93 o proprietário deu o imóvel desta matrícula em HIPOTECA a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **AV-2 – PENHORA**: 12ª Vara de Fazenda Pública, ajuizada pelo Município do Rio de Janeiro (Execução Fiscal nº 1-3718/1999) para execução da dívida no valor de R\$ 74,63. **AV-3 PENHORA**: 12ª Vara de Fazenda Pública, ajuizada pelo Município do Rio de Janeiro (Execução Fiscal nº 2002.120.019233-6) para execução da dívida no valor de R\$ 271,20. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU–(Inscrição: 19273515)**. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 4.707,59 (quatro mil, setecentos e sete reais e cinquenta e nove centavos) mais os acréscimos legais. **II)TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 830777-9)**. Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos no valor de R\$ 253,79 (duzentos e cinquenta e três reais e setenta e nove centavos) mais os acréscimos. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha de débitos

atualizada pelo condomínio o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 111.581,24 (cento e onze mil, quinhentos e oitenta e um reais e vinte 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. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça serão anexados nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computador através do site da Leiloeira: [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.com.br), e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://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](http://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). Informo que o valor do incremento mínimo será de R\$ 1.000,00 (mil reais). **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, 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](mailto: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, ainda que mais vultoso (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 esta incluída no valor do lance, por meio de dinheiro, transferência, cheque. **DÚVIDAS E 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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br) **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 26 (vinte e seis) dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos

legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pelo Responsável do Expediente pelo Dr. Jansen Amadeu do Carmo Madeira – Juiz de Direito.