PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum: Av. Euterpe Friburguense, 201 2º andar - Centro - Nova Friburgo - RJ.
Vara: 2ª Cível
E-mail: nfr02vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (22) 2524-2100

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação em Epígrafe proposta por **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO SOLAR DO SUSPIRO** que move em face de **CLAÚDIA FERNANDES JORGE (processo nº 0009980-93.2016.8.19.0037) na forma abaixo:**

O DR. SERGIO ROBERTO EMILIO LOUZADA – Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a executado: **CLAÚDIA FERNANDES JORGE, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.,** que no dia **27/11/2026 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 30/11/2026**, no mesmo horário e local, o 2° 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 DIRETA (Condomínio Solar do Suspiro): RUA PADRE MADUREIRA n° 34 BLOCO: 02 APARTAMENTO: 304 – CENTRO – NOVA FRIBURGO – RIO DE JANEIRO – RJ**. Após vistoriar o imóvel, que possui cozinha, área de serviço, sala, três quartos, banheiro social, acabamento construtivo que não difere do comum, AVALIEI o apartamento, inscrição municipal nº 0703600034030-5, com 158m² **no valor de R$ 758.400,00 (setecentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais).** O referido imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 4º Registro Geral de Imóveis de Nova Friburgo RJ sob a matrícula nº 16.900 e caracterizado como segue: **IMÓVEL**: Fração ideal de 136,45/5.053.73 ávos do domínio útil de um terreno foreiro á Municipalidade. **R - 2 - AQUIRENTE –** Claudia Fernandes Jorge, brasileira, solteira, consultora. **R – 3 – CREDORA FIRDUCIÁRIA –** Caixa Econômica Federal – CEF. **AV – 12 – 16900 – Ofício Caixa Econômica Federal**, para constar que que foi entregue a intimação para mutuária Claudia Fernandes Jorge no dia 19/08/2025. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 0703600034030-5):** De acordo com a Certidão de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo o referido imóvel possui débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa, no valor de R$ 28.479,54 (vinte e oito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ**): Eventuais débitos serão informados pela leiloeira no ato do leilão. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha atualizada pelo condomínio em 08/07/2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R$ 177.945,88 (cento e e setenta e sete mil, novecentos e quarenta e cinco 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 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$ 3.000,00 (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 os executados e interessados intimados por intermédio do presente**

Edital de Leilão e Intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC. Dado e passado, Nova Friburgo, aos 10 (dez) dias do mês de novembro 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: Marxiano de Souza Bispo - Mat. 01-19240 e pelo MMº Dr. Sergio Roberto Emilio Louzada – Juiz de Direito.