



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Av. Vereador Herminio Moreira nº 380 2º andar sala 217- Centro - Itaboraí - RJ.

Vara: 1ª Cível

E-mail: itb01vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3508-7000

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS 3** que move em face do **OSVALDO LUIZ XAVIER DE OLIVEIRA E LESOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP** (processo nº 0017167-34.2015.8.19.0023) na forma abaixo:

A DRA. LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA – Juíza de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **OSVALDO LUIZ XAVIER DE OLIVEIRA E LESOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP**, **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC** que no dia **01/09/2026 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 apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03/09/2026**, no mesmo horário e local, 2º 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 INDIRETA: (COND. RES. JARDINS 3) RUA ZILÉIA NÉSIA FAUSTO DE ARAÚJO, Nº 670 LOTE 27 – VILA GRABIEL – ITABORAÍ - RIO DE JANEIRO – RJ.** Lote de terreno número 27 da quadra A, do Condomínio Residencial .Jardins D'Aldeia 3, e respectiva fiação ideal de 0,55089, condomínio este instituído sobre a Área D, localizada no lugar denominado Três 2 C Pontes, zona urbana do Y distrito deste município, desdobrada de uma área maior, com a superfície de 79.822,83m2, tendo: 158,75m de frente em dois segmentos de 82,55m e 76,20m de frente para a Estrada Santa Terezinha, 299,40m pelo lado direito confrontando com o Loteamento Vila Gabriela. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$60.000 (sessenta mil reais).** **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: (COND. RES. JARDINS 3) RUA ZILÉIA NÉSIA FAUSTO DE ARAÚJO, Nº 670 LOTE 28 – VILA GRABIEL – ITABORAÍ - RIO DE JANEIRO – RJ.** Lote de terreno número 28 da quadra A, do Condomínio Residencial Jardins D'Aldeia 3, e respectiva fração ideal de 0,55917, condomínio este instituído sobre a Área D, localizada no lugar denominado Três n U Pontes, zona urbana do 3º distrito deste município, desdobrada de uma área maior, com a superfície de 79.822,83m2, tendo: 158,75m de frente em dois segmentos de 82,55m e 76,20in de frente para a Estrada Santa Terezinha. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$60.000 (sessenta mil reais).** Os imóveis encontram-se devidamente registrados em nome dos réus junto ao 2º Registro Geral de Imóveis do Município de Itaboraí sob a matrícula nº 42.705 – conforme segue: **IMÓVEL:**

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 176992-001): Eventuais débitos serão informados no ato do pregão. **II) TAXA DE INCÊNDIO –** Não possui. 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 os executados intimados 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 05 (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, pela Responsável do Expediente– Leila Tsuge – Mat: 01/31672 e pela MM^a. Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera - Juíza de Direito.