JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU - RJ

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído do processo nº **0107278-24.2012.8.19.0038,** de ação proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DAS ACÁCIAS,** em face de **LEILA BARBOSA LIMA (CPF nº 009.337.027-01),** assistida por sua patrona Dra. NÁDIA LUCIENE CUNHA, OAB/RJ nº 82.057, conforme procuração às fls. 231, em que o **Dr. GUSTAVO QUINTANILHA TELLES DE MENEZES**, Juiz Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu - RJ, FAZ SABER aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à executada acima qualificada, que, no dia 07/12/2026, das 14:00 horas às 16:00 horas, através do portal de leilões eletrônicos do Leiloeiro Público Oficial MAICON RODRIGUES ITABORAY, matriculado na JUCERJA sob o nº 0149, pelo site www.mvleiloes.com.br, onde os interessados deverão cadastrar-se antecipadamente e habilitar-se para participação, será apregoado e vendido a quem mais der, por valor igual ou superior ao da avaliação judicial, o imóvel abaixo descrito. Não havendo licitantes no primeiro leilão, o 2º LEILÃO ocorrerá no dia 09/12/2026, das 14:00 horas às 16:00 horas, no mesmo ambiente eletrônico, pela maior oferta, desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, o imóvel cuja penhora foi formalizada pelo Termo de Penhora de fl. 433, conforme decisão de fl. 395, avaliado às fls. 446/447. **IMÓVEL situado na Avenida Abílio Augusto Távora, 1900, apto 1006, Nova Iguaçu**. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no RGI, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado; Guia de IPTU – registro nº 642091-5 UNIDADE IMOBILIÁRIA: Trata-se de apartamento com sala, 1 quarto, 1 banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro. Insta ressaltar que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, com apenas desgaste na pintura. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com facilidade de transportes públicos diversos, visto tratar-se de local no Centro Comercial da Cidade de Nova Iguaçu. AVALIAÇÃO: Ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes ao avaliando e considerando-se, ainda, a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e estado geral de conservação, **ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R$ 183.158,42 (cento e oitenta e três mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta e dois centavos). DO RGI:** Conforme certidão da matrícula nº 8.058, expedida pelo 4º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, destacam-se os seguintes atos registrais: **AV-05 E AV-06 — CANCELAMENTOS:** Cancelamento dos gravames hipotecários anteriormente registrados na matrícula. **R-08 — COMPRA E VENDA:** Aquisição do imóvel pela executada LEILA BARBOSA LIMA, mediante escritura pública de compra e venda datada de 30/06/1993. **R-09 — PENHORA**: Registrada em 16/01/2026, em decorrência da constrição judicial formalizada em 15/10/2025, nos autos do processo nº 0107278-24.2012.8.19.0038, em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ, para garantia da execução cujo valor então indicado era de R$ 137.383,59. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) **IPTU E DEMAIS DÉBITOS MUNICIPAIS:** Conforme relatório denominado "Razão de Débitos Ativos do Imóvel", expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda e Fiscalização Tributária de Nova Iguaçu em 09/11/2026, referente à inscrição imobiliária nº 642091-5, constam débitos municipais no valor de **R$ 47.499,83**, acrescidos de taxas e custas processuais no valor de **R$ 10.830,62**, perfazendo o montante total de **R$ 58.330,45**, sujeito à atualização e aos acréscimos legais. O lançamento anual do IPTU do exercício de 2026 corresponde a **R$ 1.212,92**. 2) **FUNESBOM** - Conforme Certidão Positiva de Débito nº **04460429-W8/2026**, emitida em 09/11/2026, constam débitos relativos à Taxa

de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, referentes aos exercícios de 2021 a 2025, no valor total de **R$ 1.842,06**, sujeito à atualização e aos acréscimos legais, sem prejuízo de eventual débito inscrito em Dívida Ativa Estadual. **DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** O crédito objeto da presente execução condominial perfaz, conforme demonstrativo de débito atualizado até 07/07/2026, o montante de **R$ 163.846,84 (cento e sessenta e três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)**, sujeito à atualização até a data do efetivo pagamento. **CONDIÇÕES DA VENDA: A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.** As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito de IPTU serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma dos arts. 885 e 892 do CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Caso o leilão seja suspenso em razão de pagamento realizado no próprio dia da praça, será devida comissão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, conforme expressamente determinado pelo Juízo. Dado e passado nesta cidade do Nova Iguaçu, 09 de novembro de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.