

## **JUIZO DE DIREITO DA 1 VARA CIVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO JUDICIAL – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído do Processo nº 0030453.93.2021.8.19.0209, proposto por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALM GARDEN em face de JOSE ALVES DE LIMA FILHO**, em que Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, Juiz Titular da 1ª Vara Cível da Comarca Regional da Barra da Tijuca- RJ, FAZ SABER, aos que o presente edital tiverem Edital virem, ou dele o tiverem conhecimento e interessar possa, em especial ao executado que **nos dia 15/10/2026 das 14h as 16h**, através do portal de leilões on line do ***Leiloeiro Publico Maicon Rodrigues Itaboray*** (site: [www.mvleiloes.com.br](http://www.mvleiloes.com.br)), onde os interessados deverão se cadastrar antecipadamente, será apregoado e vendido em **1ª Praça** pelo valor da avaliação; e, não havendo licitantes, **no dia 19/10/2026** no mesmo horário e local, será realizada o **2ª Praça**, a quem mais der, pela melhor oferta do valor da avaliação, desde que não seja valor vil, ao valor da avaliação de R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais) (fls 382/383). Ambas as Praças serão conduzidas pelo Leiloeiro Publico Maicon Rodrigues Itaboray. **IMÓVEL**: Devidamente registrado do 9º Registro de Imóveis/RJ matrícula nº 244, CNM nº 089425.2.0000244-30, situado na **Rua João Marques Cadengo, nº 445 casa**, Lote 20, PAL 21.352, Vargem Pequena, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22783-390, com as características conforme certidão do Registro Geral de Imóveis, constam da matrícula os ônus, gravames e interessados vigentes, conforme anotações registrais nela existentes, deixando-se de mencionar os atos já cancelados ou baixados. Débito Condominial, conforme planilha juntada aos autos, no montante de R\$ 136.336,00 (cento e trinta e seis mil trezentos e trinta e seis reais), sem prejuízo de atualização até a data do efetivo pagamento. O condomínio exequente dará quitação ao arrematante pelo valor da arrematação. A arrematação será livre de ônus desde que, após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar todas as dívidas, inclusive impostos incidentes sobre o bem. Lote de Terreno situado no Condomínio Residencial Palm Garden, com entrada pela Rua João Marques Cadengo n. 20 – Vargem Pequena, nesta cidade. Neste lote consta uma casa, com 02 pavimentos em regular estado de conservação, varanda (frente), área gourmet (churrasqueira/bancada), assim como piscina em alvenaria (parte da frente), sala com piso, 1 lavabo, 1 cozinha, área de serviço (01 quarto com 01 banheiro, piso e telhado colonial). Cabe ressaltar que a entrada do imóvel foi franqueada somente na parte térrea, tendo sido informado, se tratar de imóvel com 03 suítes e um sótão na parte do segundo pavimento (informado pelo Sr. Jose Alves de Lima Filho), com 297m² de área construída, conforme elementos cadastrais da Prefeitura do RJ que acompanhou o mandado, ressaltando se tratar de imóvel em condomínio fechado, com portaria (serviço de porteiro/zelador), com acesso à via principal (estrada dos bandeirantes – esta com condução e comércio), não inserido em área de risco, rua plana com estrutura (luz, água e outros). **Avaliado o imóvel e respectiva fração ideal e, R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)**. **DOS DEBITOS FISCAIS /TAXAS DO IMÓVEL**: Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, IPTU Inscrição Predial nº 7.145.618, constam débitos relativos ao imóvel, compreendendo os exercícios e valores constantes da referida certidão, perfazendo o total de R\$ 20.349,21. Conforme Certidão Positiva de Débito,

emitida pelo FUNESBOM, constam débitos, referentes aos exercícios de 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, perfazendo o total de R\$ 1.073,67. A alienação será livre de ônus desde que após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar todas as dívidas, inclusive de impostos incidentes sobre o bem. Todas as certidões exigidas pela Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça e de IPTU e Funesbom serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o co-proprietário, 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, suprimindo 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](http://www.mvleiloes.com.br), desde que esteja, devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no art. 26 da Res. 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz” forma art. 895 §4 e §5, art. 896 § 2, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC. 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, 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 publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887 §2 CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante na forma do art. 892 CPC; acrescida de 5% de comissão do Leiloeiro de acordo com parágrafo único do art. 24 Dec. 21.981/32 e custas de cartório de 1% até o máximo permitido por lei. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, 21 de Setembro de 2026. Eu, \_\_\_\_\_, subscrevo, Juiz de Direito.