



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NITERÓI - RJ.**  
Fórum: Rua Visconde de Sepetiba nº 519 – Centro – Niterói – RJ.  
Cartório: 10ª Vara Cível  
Telefone: (21) 3002-4264  
E-mail: nit10vciv@tjrj.jus.br

**JUIZO DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI – RJ.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação em epígrafe proposta pelo **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL ALMIRANTE SYLVIO DE NORONHA** em face do **ESPÓLIO DE MARIA HELENA NUNES E CLAUDIO JOSÉ NUNES (processo: 0056256-30.2015.8.19.0002)**, na forma abaixo:

**A DRA. CLAUDIA MONTEIRO ALBUQUERQUE** Juíza de Direito em exercício da titularidade na Décima Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **ESPÓLIO DE MARIA HELENA NUNES através de sua REPRESENTANTE LEGAL SRA. CLAUDILENA RANI DA SILVA NUNES E CLAUDIO JOSÉ NUNES, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC**, que no dia **12/08/2024 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. E-mail: **[contato@facanhaleiloes.com.br](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br)**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 15/08/2024**, no mesmo horário e local, a partir do 50% do valor da avaliação do imóvel ou valor mínimo estipulado pelo juízo 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): RUA DOUTOR MARIO VIANA Nº 734 – APARTAMENTO: 502 – BLOCO 07 – SANTA ROSA – NITERÓI – RJ.** Conforme registro do Cartório do 7º Ofício de Niterói, matrícula nº 8436, ficha 1 e a respectiva fração ideal de 1/416 do terreno, inscrito na P.M.N. sob o nº 1493543. **CONDOMÍNIO:** com 08 blocos, 14 pavimentos em cada bloco, 02 elevadores em cada bloco, com direito a parar um veículo na área comum do condomínio, circuito interno de TV, funcionários 24 horas, 04 salões de festas com cozinha, geladeira, freezer e fogão industrial; **APARTAMENTO:** não teve acesso, em razão do mesmo encontrar-se fechado. **CONSIDERAÇÕES:** o imóvel constituído pelo apartamento 502 do bloco 7 está localizado em rua asfaltada, próximo ao comércio do bairro, com total infraestrutura urbana, e servido por transporte público por linhas de ônibus. Cumpre ressaltar que, este Oficial de Justiça Avaliador não teve acesso ao interior do imóvel, e desconhece as reais características e o estado de conservação do mesmo. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR MÉDIO DE MERCADO DE R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS), correspondente a 41.542,61 Ufir's, sendo atualizado até a presente data em R\$ 188.491,31 (cento e oitenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e trinta e um centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói conforme segue: Imóvel – Apartamento nº 502 do bloco 7 situada na rua Doutor Mario Viana nº 734 e respectiva fração ideal de 1/416 do terreno. **PROPRIETÁRIOS:** Maria Helena Nunes e Claudio José Nunes. **R-4: PENHORA:** (oriunda da presente ação) Credor: Condomínio do Conjunto Residencial Almirante Sylvio de Noronha. Devedor: Espólio de Maria Helena Nunes e Claudio José Nunes. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Matrícula: 1493543)** – De acordo com a Certidão Positiva expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 40.815,26 (quarenta mil oitocentos e quinze reais e vinte e seis centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 1211923-6)**, Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativo aos exercícios de 2019/2023 no valor de R\$ 635,19 (seiscentos e trinta e cinco reais e dezenove

centavos), mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha atualizada em junho de 2024 o valor da presente execução perfaz o montante de R\$ 71.068,58 (setenta e um mil e sessenta e oito reais e cinqüenta e oito 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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computador através do site da Leiloeira 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). Faço constar que o incremento mínimo de cada lance será de R\$ 1.000,00 (um 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 do valor fixado pelo juízo. 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), anexada nos 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 esta incluída no valor do lance, por meio de dinheiro, transferência ou cheque, Faço constar que em caso de acordo ou remição caberá o executado o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) por cento sobre o valor da dívida. **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](mailto: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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos doze (20) vinte dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pela titular do cartório – Rita de Cássia Ferreira Carpenter – mat. (01-18719) e pela MMª Dra. Cláudia Monteiro Albuquerque– Juíza de Direito.