



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Visconde de Sepetiba - 519 - Centro - Niterói - RJ.

Cartório: 04ª Vara Cível

Telefone: (21) 3002-4200

E-mail: [nit04vciv@tjrj.jus.br](mailto:nit04vciv@tjrj.jus.br)

### JUÍZO DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI- RJ.

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação em Epígrafe** proposta por **JOSÉ ROBERTO DE SÁ CARVALHO FADEL** que move em face de **ANA VITORIA FOGAÇA DA SILVEIRA** (processo nº 041745-49.2011.8.19.0002) na forma abaixo:

**A DRA. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES** – Juíza de direito Titular na Quarta Vara Cível da Comarca de Niterói - **FAZ SABER** aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a: **ANA VITORIA FOGAÇA DA SILVEIRA através de seus Representantes Legais, suprimindo a exigência contida no artigo 889, I, do NCPC**, que no dia **09/09/2024 as 14:00 horas** será aberto na “**modalidade eletrônico**” o **1º leilão Público**, através da **plataforma de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.com.br)**, tendo como gestora a **Leiloeira Pública CRISTINA FACANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ sob o nº 205, 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 **12/09/2024**, no mesmo horário pela “melhor oferta a partir de 80% da avaliação” de acordo com o artigo 896 do CPC, o imóvel descrito e avaliado como segue: **(LAUDO DE AVALIAÇÃO) - SALA Nº. 1.107, DO EDIFÍCIO GOLD STAR, SITUADO NA RUA DA CONCEIÇÃO NO. 101/121 – CENTRO – NITERÓI – RJ.**, no 1º Subdistrito do 1º. Distrito deste Município, inscrito na PMN sob o no. 057355-0, e sua correspondente fração ideal de 20/10.000 do respectivo terreno construído pelo lotes 41, 43, 45 e 17 da citada rua que unificados medem 47, 51 metros de largura na frente pela referida rua; 42, 80 m, nos fundos, 28,42m de um lado e de outro lado 32,05m em três seguimentos, um de 5,97m, outro de 12,48m e outro de 13,60m, confrontando pelo lado direito com o imóvel no. 99, do lado esquerdo com o imóvel 125, ambos da Rua da Conceição, e nos fundos com o imóvel 300 e 334 da Avenida Amaral Peixoto, registrado sob a matrícula no. 5510A, RGI da 2ª. Circunscrição de Niterói, **QUE AVALIO EM R\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS). CUMPRE INFORMAR QUE, TRATA-SE DE MANDADO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, não tendo este oficial acesso ao interior do imóvel objeto desta avaliação para verificar as reais condições do mesmo. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome da executada, conforme segue: **IMÓVEL: Sala nº 1.107 do EDIFÍCIO GOLD STAR, situado na RUA DA CONCEIÇÃO nº 101/121**, no 1º subdistrito deste município , inscrita na PMN sob o nº 057.355-0, e sua correspondente fração ideal de 20/10.000 do respectivo terreno constituído pelos lotes 41,43,45 e 47 da citada rua , que unificados medem 47,51m de largura de uma e de outro lado 32,05m em três segmentos, um de 5,97m, outro de 12,48m e outro de 13,60m, confrontando do lado direito com o imóvel nº 99, do lado esquerdo com o imóvel 300 e 334 da Avenida Amaral Peixoto. **PROPRIETÁRIA:** ANA VITORIA FOGAÇA DA SILVEIRA, brasileira, solteira, maior, secretaria, titular da identidade nº 04.819.890-7, expedida pelo IFP, em 18/07/1978, e do CPF/MF nº 638.2423.137-53, residente e domiciliada nesta cidade. **MODO DE AQUISIÇÃO:** Adquirido por compra feita a Arino Guimarães de Velasco e sua mulher Ciene da Silva Velasco, através da escritura de 29 de janeiro de 1996, lavrada no livro 664, às folhas 151, do 6º Ofício de Niterói, registrada sob o nº 4-5.510. **REGISTRO ANTERIOR:**

LIVRO 2-i-2 FLS. 076, MATRICULA Nº 5510, DESTA Circunscrição. **DÉBITOS FISCAIS DO IMÓVEL: I) IPTU - (inscrição: 573550)** – Conforme o Relatório dos Débitos Analíticos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói o referido imóvel possui débitos de IPTU que perfaz o montante de R\$ 2.871,78 (dois mil, oitocentos e setenta e um reais e setenta e oito centavos), mais os acréscimos legais. **2) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ:2212510-8)** - Conforme Certidão Positiva de Débitos o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos aos exercícios de 2019 a 2023 no valor de R\$ 258,21 (duzentos e cinqüenta e oito reais e vinte e um centavos) **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a administradora "PCA MAIS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA" o referido imóvel apresenta débitos de condomínio atualizado em 01/04/2022 no valor de R\$ 22.786,98(vinte e dois mil, setecentos e oitenta e seis reais e noventa e oito centavos) mais os acréscimos legais. Obs: A planilha de crédito será atualizado pela administradora e anexado nos autos. **DA SUB-ROGAÇÃO:** 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. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e TAXAS serão anexados nos autos pela leiloeira. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site da Leiloeira: [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.com.br) e no Portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) em conformidade com o disposto no art. 887 §2º, do CPC. **DA 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). Faça constar que o incremento mínimo por lance será de R\$ 1.000,00 (mil reais), sob pena de cancelamento dos lances ofertados abaixo do incremento. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração com firma reconhecida por autenticidade, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **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 desfazimento da arrematação. **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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br) e anexada nos autos. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre

prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (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 cheque, transferência ou outro meio a ser indicado pela própria Leiloeira. Passado os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, esta leiloeira comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma desta leiloeira. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **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 o executado por intermédio de seus advogados constituídos e pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCCP. Niterói, aos 03 (três) dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente assinado eletronicamente pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha pela Responsável do Expediente e pela MMª. Dra. Fabiana de Castro Pereira Soares – Juíza de Direito.