



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NITERÓI – REGIÃO OCEÂNICA
Fórum: Estrada Caetano Monteiro próximo ao nº 1281 – Pendotiba – Niterói – RJ.
Cartório: 2ª Vara Cível
Telefone: (21) 2613-9391
E-mail: roc02vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA REGIÃO OCEÂNICA – NITERÓI

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação em epígrafe proposta pelo **CONDOMÍNIO GIARDINO DI CAPRI** em face de **EFCN ITACOATIARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (processo: 0000760-31.2016.8.19.0212)**, na forma abaixo:

A DRA FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS - Juíza de Direito titular na Segunda Vara Cível da Comarca de Niterói – Regional da Região Oceânica – RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **EFCN ITACOATIARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ao Credor Hipotecário: Caixa Econômica Federal suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC**, que no dia **02/09/2024 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**, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FACANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br, telefone (21) 2721-3828, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 04/09/2024**, no mesmo horário e local, 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 DIRETA): IMÓVEL - AVENIDA MATHIAS SANDRI (CONHECIDA COMO ESTRADA ITACOATIARA) Nº 1.000, BLOCO 03 – COBERTURA DUPLEX 302 - CONDOMÍNIO GIARDINO DI CAPRI - ITACOATIARA – NITERÓI – RJ**. Estava presente no ato da diligência o pai do inquilino, o imóvel é guarnecido de sala de estar em “L”, com varanda de frente para a rua principal. a varanda conduz a área aberta, com piscina (cerca de 3 m x 2,20 m), churrasqueira com pia em granito, um cômodo do tipo quartinho e outro usado como banheiro. Ainda nesse piso principal, o apartamento conta com cozinha guarnecida de armários e lavabo social. Uma escada dá acesso ao piso de baixo, no qual há uma suíte com porta para varanda, além de outras duas suítes. **O imóvel se encontra em muito bom estado**. O condomínio possui área de lazer como, por ex., piscina, quadra e academia. O apartamento é guarnecido de três vagas de garagem, as quais podem ser cobertas ou não, pois se usa o sistema de rodízio por sorteio. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) correspondente a 323.109,23 UFIR’S, sendo atualizado o valor até a presente data em R\$ 1.466.043,54 (um milhão quatrocentos e sessenta e seis mil quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 16º ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói sob a matrícula nº 37.965 como segue – **Imóvel**: fração ideal de 2.126% que corresponderá a cobertura duplex nº 302 (trezentos e dois), do bloco 03 (três), com direito a 03 vagas de garagem, do empreendimento denominado de **“GIARDINO DI CAPRI”** que após concluído receberá o nº 1.000 (mil) da Avenida Mathias Sandri, a ser edificado no lote 04-b (quatro-b), do loteamento denominado “fonte”, no 2º distrito do município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob nº 111.578-1. **PROPRIETÁRIA**: EFCN ITACOATIARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **AV-02 (SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO)**. **AV-03 – (HIPOTECA)** – Credor: Caixa Econômica Federal – CEF. **R-6 – (PENHORA)**: expedida pelo juízo da 1ª Vara Federal de Niterói (processo: 0012765-98.2018.4.02.5102 sendo credor(a): Caixa Econômica Federal – Devedor: EFCN ITACOATIARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **R-07: (PENHORA)** oriunda da presente ação de cobrança de condomínio. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Matrícula: 2305860) – De acordo com a Certidão Positiva de Débitos expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 113.492,78 (cento e treze mil, quatrocentos e**

noventa e dois reais e setenta e oito centavos) mais os acréscimos legais; II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 4819587-9) O imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativo aos exercícios de Inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 425,16 (quatrocentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos) mais os acréscimos legais. Faça constar que os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão subrogados 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: www.facanhaleiloes.com.br, 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), 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 de cada lance será de R\$ 1.000,00 (um mil reais). **CONDIÇÕES DE VENDA:** A venda será feita em caráter "Ad Corpus", sendo a descrição dos imóveis, retirado da certidão de registro junto ao cartório de competência, e, caso haja divergência de metragem e/ou na sua descrição o comprador não terá direito de exigir do vendedor nenhum abatimento no preço referente à arrematação, 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 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, 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, 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 dinheiro, transferência ou cheque. Faça constar que em caso de acordo ou remissão caberá o executado o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) sobre o valor da avaliação. **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 o executado e o credor hipotecário intimados pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos (02) dois dias do mês de julho 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, pelo titular do Cartório - Elizabeth Santos Da Silva. (Mat. 01-20866) e pela MMª Dra. Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas - Juíza de Direito.