



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: 9ª Vara Cível
Telefone: (21) 3002-4423
E-mail: nit09vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 9ª 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 de cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO IRMÃ DULCE** em face de **ISABELA FERREIRA DA COSTA (processo: 0054922-58.2015.8.19.0002)** na forma abaixo:

A DRA. ANDREA GONÇALVES DUARTE JOANES - Juíza de Direito titular na Sétima Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a executada: **ISABELA FERREIRA DA COSTA e ao Credor Hipotecário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC** que no dia **29/07/2024 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 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, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 31/07/2024**, 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 INDIRETA) – IMÓVEL: RUA PRESIDENTE PEDREIRA Nº 35 - APT: 701 DO BLOCO 02 – INGÁ – NITERÓI – RJ.** Inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói sob o nº 183053-8 cujas características, metragens e confrontações são as constantes na descrição do imóvel do 2º. Ofício de Justiça, de Niterói matrícula 12050. **IMÓVEL:** Condomínio do Edifício Irmã Dulce, apartamento localiza-se no bloco 02, portaria com decoração simples, com porteiro 24 horas. Portão em grades e de alumínio. Elevadores e condomínio com mais de 40 unidades. Localizado em rua de calçamento asfáltico, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, telefone, servido por comércio e linhas de transportes próximo ao Centro, Plaza Shopping, Universidade Federal Fluminense e Barcas. Sendo assim, em razão de ser a avaliação INDIRETA, **ATRIBUO O VALOR MÉDIO DO IMÓVEL EM R\$ 420.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome da executada como segue: **R-4 – COMPRA E VENDA:** vendedor: Construtora Rio Massa Ltda – adquirente: Isabela Ferreira da Costa, brasileira, solteira, maior, comerciante. **R-5 – HIPOTECA – Credora: Caixa Econômica Federal. DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Matrícula: 183053-8) – 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\$ 33.450,58 (trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e oito centavos) mais os acréscimos legais. II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 2219634-9), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativo valor de R\$ 761,28 (setecentos e sessenta e um reais e vinte 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: 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). 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 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 (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 está incluída no valor do lance, por meio de dinheiro, transferência ou cheque, Faço constar que em caso de acordo ou remição caberá a executada o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) por cento sobre o valor da avaliação. **DÚVIDAS E 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 a executada e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 13 (treze) 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 José Carlos Ferreira da Costa (Mat. 01.26438) e pela MMª Dra. Andrea Gonçalves Duarte Joanes – Juíza de Direito.