



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: 7ª Vara Cível
Telefone: (21) 3002-4213
E-mail: nit07vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 7ª 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 extinção de condomínio proposta por **CLAUDIO FRANÇA MARINHO, ANA LUISA FRANÇA MARINHO** em face de **ANA REGINA FRANÇA MARINHO** (**processo: 0004948-47.2018.8.19.0002**), na forma abaixo:

JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARAES - 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 aos condôminos: **CLAUDIO FRANÇA MARINHO, ANA LUISA FRANÇA MARINHO, ANA REGINA FRANÇA MARINHO** **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC e 1.322 do Código Civil** que no dia **21/10/2024 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 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 24/10/2024**, 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) IMÓVEL: TRAVESSA SÃO FELICIANO Nº 96 – FONSECA – NITERÓI – RJ.** Imóvel antigo de alvenaria e laje, composto por dois pavimento, no 1º pavimento: sala de estar grande, sala de jantar, banheiro social, duas suítes, um quarto, cozinha despensa, lavanderia, varanda e garagem. No 2º pavimento: Uma saleta, três quartos, uma suíte dois banheiros, dois closets, uma varanda, sala de estar, sala de jantar e quartos, com chão revestido por piso de madeira, janelas e portas de madeira; cozinhas revestidas de azulejos até o teto, pisos de cerâmica, janelas em esquadria de alumínio, banheiros com azulejos até o teto e chãos revestidos com pisos em cerâmica; suítes com azulejo até o teto, duas delas com banheiras de hidromassagem; quintal na parte da frente e lateral do imóvel; casa com muros e com portal social e garagem. CONSIDERAÇÕES: O imóvel em bom estado de conservação localizado em rua asfaltada próximo a um das principais avenidas do bairro é servido por transporte público, comércio em geral e serviços comuns aos grandes centros urbanos. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).** **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Matrícula: 117952)** – 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\$ 5.941,30 (cinco mil, novecentos e quarenta e um reais e trinta centavos); **II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 1154317-0)**, Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativo valor de R\$ 299,84 (duzentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro 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 conterá, 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). **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS (artigo 1.322 do Código Civil).** Faço constar que caso haja o interesse dos condôminos em exercer o direito de preferência na arrematação, deverá realizar pessoalmente ou por intermédio de seu advogado com procuração o cadastramento na plataforma de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, devendo sinalizar o interesse após encerrado o leilão, caso não exerça o valor de sua meação será resguardada. OBS: Caso haja o interesse em mais de um condômino, após o encerramento entre os terceiros, será reaberto o leilão iniciando a disputa somente entre condôminos. **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 remissão caberá o executado o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) por cento 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 por intermédio de seu Representante Legal intimados pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 19 (dezenove) dias do mês de agosto 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 Claudia Carneiro Bielinski. (Mat. 01-28446) e pela MMª Dra. Juliane Mosso Beyruth de Freitas Guimarães– Juíza de Direito.