



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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

Vara: 3ª Vara Cível

E-mail: [nit03vciv@tjrj.jus.br](mailto:nit03vciv@tjrj.jus.br)

Telefone: (21) 3002-4371

**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DE ICARAÍ** que move em face do **ESPÓLIO DE RICARDO JOSÉ DA MATTA (processo nº 0042974-17.2018.8.19.0002)** na forma abaixo:

**A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS** – Juíza de Direito Titular na 3ª Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPÓLIO DE RICARDO JOSÉ DA MATTA e sua cônjuge VERA LÚCIA PINHO MATTA, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e VII do NCPC.**, que no dia **09/12/2024 às 15:00 horas** 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 – Rio de Janeiro – 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 12/12/2024**, 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: AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES Nº 75 – APARTAMENTO 801 DO BLOCO I do Edifício Varandas da praia ou Varandas de Icarai** com direito a uso de uma vaga de garagem para guarda de veículo de passeio no 1º e 2º subsolos indiscriminadamente e respectiva fração ideal de 0,0114 do terreno parte do próprio e parte de marinha, descrito e caracterizado na matrícula 5696 do cartório do 2º ofício de justiça de Niterói (Registro de Imóveis – 1ª. Circunscrição de Niterói). **O EDIFÍCIO** construído em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos é de ocupação residencial, estando localizado em rua de calçamento asfáltico com total infraestrutura urbana, servido por comércio e diversas linhas de transportes coletivos, dispendo de 4 apartamentos por pavimento, sendo pavimento do 2º e 14º andar, com dois halls sociais, circulação de serviço, escada com antecâmara e poço de ventilação, caixa de incêndio, poços para três (3) elevadores, compartimentos para caixa coletora de lixo e dutos verticais diversos. **O APARTAMENTO** 801 DO BLOCO “I” do Edifício Varandas da Praia ou Varandas de Icarai, tem área privativa de 215m<sup>2</sup>, sendo que como a avaliação esta sendo realizada de modo indireto, não é possível fazer uma descrição da divisão interna da unidade residencial, dos materiais utilizados (piso, paredes, janela, etc) das condições da qualidade do acabamento interno em cada espaço (via de regra, sala, quartos, banheiros, cozinha e área) e , ainda, do estado de conservação do imóvel avaliando. O prédio dispõe de portaria física, tanto na entrada (que esta localizada na altura da via pública) quanto no próprio bloco onde esta situado o imóvel avaliando. O TERRENO que mede no seu todo mede 17,55 metros de frente para Praia de Icarai ( atual Avenida Jornalista Alberto Torres); nos fundos em dois segmentos, o primeiro de 22,35 metros e o segundo 6,40 metros, confrontando com os lotes números 30 e 31 da Rua “A” Loteamento Jardim Itapuca, com acesso pela Rua Fagundes Varela; com 236 metros de extensão de frente a fundos do lado direito, onde confronta com o imóvel número 69 da Praia de Icarai (atual Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres); com 242,00 metros de extensão de frente a fundos ao lado esquerdo, onde confronta com o imóvel de número 85 da Praia de Icarai ( atual Av. Jornalista Alberto Francisco Torres), perfazendo área total de 5.585,05 metros quadrados. Testada de 18,00 metros. **AVALIAÇÃO:** Com base nas

considerações acima e pesquisas no local, consulta de valor de metragem quadrada no próprio logradouro do imóvel avaliando, proximidade a Rua Miguel de Frias, com comércio variado nas proximidades e transporte urbano municipal e intermunicipal, e tendo em vista dentre outros fatores: a) quanto ao terreno: sua localização, formato, dimensões e área; b) quanto ao Edifício: seu tipo, características, distribuição das unidades e fins de utilização; c) quanto a unidade: área privativa; **AVALIO O APARTAMENTO 801 DO BLOCO "I" DO EDIFÍCIO VARANDAS DA PRAIA OU EDIFÍCIO VARANDAS DE ICARAÍ, SITUADO NA RUA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES Nº 75 – ICARAÍ – NITERÓI – RJ EM R\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao cartório do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói sob a matrícula nº 5.696, conforme segue: PROPRIETÁRIO: RICARDO JOSÉ DA MATTA, casado pelo regime da comunhão de bens com VERA LUCIA PINHO MATTA. **R-04 – PENHORA: (ORIUNDA DA PRESENTE AÇÃO). DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 149993-8)**. De acordo com o Relatório Total de Débitos expedido pela Secretaria da Fazenda de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa perfazendo o valor de R\$ 112.110,81 (cento e doze mil, cento e dez reais e oitenta e um centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2918906-5)**: Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 1.040,95 (um mil e quarenta reais e noventa e cinco 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 de débitos. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://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](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), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por lance. **CONDIÇÕES DE VENDA**: A venda será feita em caráter "Ad Corpus" e caso haja divergência de metragem e/ou na sua descrição o comprador não terá direito de exigir nenhum abatimento no preço referente à arrematação, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, planta, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos 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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br) e ou anexada aos 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, Caso ocorra a remição, acordo, adjudicação ou qualquer ato que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá ao executado o pagamento de comissão no equivalente a 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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br).

**DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e sua cônjuge intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 29 (vinte e um) dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública pelo Responsável do Expediente – Wallace Menezes Rangel (Mat. 01-19206) e pela MMª. Dra. Isabelle da Silva Scisinio Dias - Juíza de Direito.