



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA REGIÃO OCEÂNICA
Estrada Caetano Monteiro, S/Nº Pendotiba - Niterói/RJ
Tel.: (21) 2616-9391 - E-mail: roc02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Alienação Judicial / Propriedade, MOVIDA POR FANI ZOLOTAR SILVA; PAULA ZOLOTAR LAHMEYER DUVAL; BRUNO ZOLOTAR SILVA em face de IMOBILIÁRIA UBÁ LTDA; RAMON DIZ PRADA - PROCESSO Nº 0007753-56.2017.8.19.0212, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RAFAEL DE OLIVEIRA MONACO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **IMOBILIÁRIA UBÁ LTDA; RAMON DIZ PRADA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE**: O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 11/08/2026 às 13:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 13/08/2026 às 13:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM AVALIADO FLS. 354/357: ÁREA PRIVATIVA Nº 30, NA RUA 03, NO CONDOMÍNIO UBÁ FAZENDINHA – ITAIPU – NITERÓI/RJ. Fls.: 48 - RGI MATRÍCULA: 16º NITERÓI. Fls.: 350 - IPTU INSCRIÇÃO: 185313-4. Descrição do Laudo: AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) dia(s) quatro do mês de junho do ano de dois mil e vinte quatro, às 10:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: pelo método comparativo, em consulta a imobiliárias no bairro Itaipu e sendo o terreno em aclave acentuado e no final de rua sem saída, avalio o imóvel em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de Condomínio no valor de R\$ 200.877,68. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL: Constituído pela Área Privativa nº 030 (trinta), com frente para a Rua 03 (três), e sua correspondente fração ideal de 0,142608 do respectivo terreno do plano integrado denominado “CONDOMÍNIO UBÁ FAZENDINHA”, em Itaipu, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 185.313, medindo: 16,00m em curva na frente para a Rua 03; 58,00m de largura nos fundos, uma linha com 03 (três) segmentos de 30,00m mais 50,00m mais 91,00m pelo lado

direito, para a AP.26 e AC.01 e 200,00 pelo lado esquerdo, para terras de Augusto Carneiro de Albuquerque e Arnaldo de Moraes, com a área total de 6.979,25m². PROPRIETÁRIOS: 1) IMOBILIÁRIA UBÁ LTDA., com sede na Rua Gavião Peixoto, nº 148, apartamento 605, Niterói, inscrita no CGC sob o nº 29.566.759/0001-18; 2) FERNANDO ARYSIO SILVA, aposentado e sua mulher FANI ZOLOTAR SILVA, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Tavares de Macedo, nº 131/803, Icaraí, Niterói, inscritos no CPF sob o nº 006.844.227-00, portadores das carteiras de identidade nºs 139.640 expedida pelo IFP, e 02158522-9, expedida pelo IFP; 3) RAMON DIZ PRADA, espanhol, viúvo, do comércio, residente na Rua Tavares de Macedo, nº 143, sobrado, Icaraí, Niterói, inscrito no CPF sob o nº 032.049.877-87, portador da carteira de identidade nº 0718038 expedida pelo SE/DPMF. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-B-3, folha nº 265, na matrícula nº 24 744.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Réu citado da ação às fls.: 255 / Revelia fls. 261. Sentença consta às fls.: 272, 295.

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá

efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCP. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 40 - 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site:

www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0007753-56.2017.8.19.0212**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, ficando o(s) **Executado(s)/Condôminos(s) (FANI ZOLOTAR SILVA; PAULA ZOLOTAR LAHMEYER DUVAL; BRUNO ZOLOTAR SILVA; IMOBILIÁRIA UBÁ LTDA; RAMON DIZ PRADA)** intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPD, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. **CUMPRADO-SE**. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 01 de junho de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **RAFAEL DE OLIVEIRA MONACO** – Juiz de Direito.