

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI
(Rua Coronel Gomes Machado, S/N, 6º andar, Centro, Niterói /RJ)
E-mail: nit06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por CONSTRUTORA FERNANDES MACIEL LTDA (Adv. Dr. ALCENIR DE AZEVEDO JÚNIOR, OAB/RJ 125.606 e Dr. LEONARDO DA SILVA HENRIQUES, OAB/RJ 126.526) em face de ANTONIO DA SILVA BRAGA FILHO (Adv. Dra LENISA MONTEIRO DANTAS CARNEIRO ROCHA, OAB/RJ 96.023) e ALCIMARA RAMOS BRAGA, processo nº 0016940-74.1996.8.19.0002, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a ANTONIO DA SILVA BRAGA FILHO, através de sua advogada Dra. LENISA MONTEIRO DANTAS CARNEIRO ROCHA, OAB/RJ 96.023 e ALCIMARA RAMOS BRAGA e o Credor Hipotecário CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, EMGEA – EMPRESA DE GESTORA DE ATIVOS, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão** no dia **18/09/2025, a partir das 14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada de R\$562.500,00** (quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), equivalentes a 119.166,15 Ufir's/RJ, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **29/09/2025, a partir das 14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente credenciado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 439/ Index 569, constituído de: **Apartamento 1003, bloco 1, do Condomínio do “Edifício Luiza” situado na Rua Presidente Pedreira, nº 33, Ingá, Niterói – RJ, com 02 vagas na garagem, e suas respectivas frações ideais de 0,03723 (apartamento) e de 0,00165 (para cada vaga). Apartamento cobertura localizada na parte dos fundos do 10º andar, divide-se em: 2 (duas) salas, circulação, 2 (dois) quartos sendo 1 (um) suíte, 2 (dois) banheiros sociais, cozinha, área de serviço, terraço com**

churrasqueira. Não possui dependências de empregada. Observações: terraço com vista para o Morro do Palácio. Prédio com 10 pavimentos, no alinhamento da via pública, fachada de pastilhas e esquadrias de alumínio e varandas. Portaria simples, com porta de blindex, piso de cerâmica e pintura nas paredes. Dotado de porteiro eletrônico e telefonia interna e servido por 02 elevadores da marca *Otis* para 06 passageiros. Localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana, servido por diversas linhas de transportes coletivos na própria rua. Encontra-se em bom estado de conservação. Prédio com frente para a Rua Presidente Pedreira, parte foreiro de índios, Prazo 38 "A" e parte próprio, resultante do remembramento do terreno onde existiu o prédio nº 33 da Rua Presidente Pedreira e do lote de terreno nº03 da Travessa Melchíades Picanço, no 2º subdistrito do 1º distrito do município de Niterói, confrontando com o nº 25 pelo lado direito, com os nºs 29 (Vila Lourdes) e 31, ambos da Rua Presidente Pedreira, e com a Travessa Melchíades Picanço, e pelo lado esquerdo confrontando com o imóvel da Rua Presidente Pedreira nº 35 e com o nº 252 da Rua Visconde de Moraes. **Matriculado** no Cartório do **2º Ofício** do Registro de Imóveis de Niterói, sob o nº 13.537, Livro 2-AU, fls.143, em nome de ANTONIO DA SILVA BRAGA FILHO, e ALCIMARA RAMOS BRAGA. **NOTA:** Existe registrada em 14/02/1996, sob o nº 06, na matrícula 13.537, folhas 143, livro 2-AU, uma hipoteca em primeiro lugar e sem concorrência sobre o imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, nos termos do Contrato Particular assinado em 12/04/1999. Consta na **R-8** PENHORA destes autos. Consta na **R-9** CESSÃO DE CRÉDITOS para constar que a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cedeu todos os direitos creditórios da hipoteca objeto do contrato assinado em 12/04/1999, registrado sob o nº R.06, na matrícula 13,537, às folhas 143, no livro 2-AU, objeto da nota acima, para a cessionária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA. Consta na **R-10** CANCELAMENTO DE HIPOTECA para constar o cancelamento do ônus hipotecário registrado sob o nº 06, na matrícula 13.537, às folhas 143, livro 2-AU pela Carta de Arrematação expedida nos termos do artigo 37, caput, do Decreto-lei 70/66, datada de 10/08/2017 subscrita pela credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS- EMGEA. Consta na **R-11** ARREMATACÃO do imóvel objeto desta matrícula em favor da EMPRESAGESTORA DE ATIVOS – EMGEA. Inscrito na **PMNI**, sob o nº 1870229, onde não constam débitos de IPTU. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 1234629-2, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2019 a 2020 no montante de R\$541,44 (quinhentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro centavos). O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os

quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação Online:**

- 1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros);
- 2)** Aceitar os termos e condições do contrato;
- 3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e
- 4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões.
- 5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irreatável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico.
- 6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.
- 7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão.
- 8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido lei; e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado

na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Niterói, aos dezesseis dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco. EDSON EVANGELISTA JUNIOR. Chefe de Serventia, Mat. 01-28569.