

JUÍZO DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Rescisão de Contrato em cumprimento de sentença movida por **REGINA RODRIGUES PEREIRA FONSECA** em face de **ALFA PROMOTORA DE VENDAS LTDA, GISELE DE SOUZA SILVA, ROBERTO CARLOS AMERICO DOS REIS JUNIOR** e **EDIVAN PINHEIRO VIEGAS**. TERCEIRA INTERESSADA: **TATIANA MARTINS GOMES**. Processo nº 0003010-15.2021.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, JUIZ DE DIREITO EM EXERCÍCIO NA 25ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os Executados, de que **no dia 16/07/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 994, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 22/07/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **R\$ 834.000,00 (oitocentos e trinta e quatro mil reais)**, o bem imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 878 e 965. O Valor da execução é de R\$122.343,31, mais acréscimos legais. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: Fração ideal de 0,02596, que corresponderá ao apartamento nº 301, do bloco 2, com direito ao uso de 2 (duas) vagas de garagem, com a fração ideal de 0,00136 (cada uma), a ser definida através de Assembleia de Condomínio, conforme previsto na minuta da futura Convenção de Condomínio, do empreendimento denominado "LÊ PREMIER", a ser edificado no lote de terreno nº 9-A, da quadra 278, com frente para a Avenida 3, que após concluído receberá o nº 76, esquina com as ruas 119 e 120, inscrito na P.M.N, sob o nº 069.509-8, do loteamento denominado "Bairro Piratininga", sito no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo o terreno no seu todo: 51,00m em curva de frente para a citada Avenida 3; uma linha quebrada com 3 (três) segmentos de 30,00m mais 12,00m mais 30,00m nos fundos para os lotes 13 e 8; por uma linha com 2 (dois) seguimentos de 12,00m (em curva) mais 31,50m pelo lado direito para a confluência da Avenida 3 (três) com a Rua 120 e a Rua 120; e uma linha com 2 (dois) segmentos de 7,80m (em curva) mais 24,50m pelo lado esquerdo para a confluência da Avenida 3 com a Rua 119 e a Rua 119, com a área total de 1.871,50m². **Inscrição Municipal nº 069.509-8. LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**: Apartamento nº 301, bloco 2, situado à Rua José de Freitas Nobre, nº 76, Piratininga, Niterói, RJ, devidamente caracterizado na matrícula 31.855 do Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição, conforme descrito no mandado e nas cópias que seguem em anexo. **Imóvel residencial, situado no bairro de Piratininga, Niterói, RJ, em rua asfaltada, próximo dos meios de transporte e do comércio local, sala, três quartos, sendo um suíte, um banheiro social, copa/cozinha, área de serviço com quarto e banheiro, duas varandas, uma na suíte e outra frontal, piso frio nos cômodos (porcelanato), duas vagas de garagem, elevador, piscina, sauna, academia, salão de festas, playground, portaria 24 horas. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Vistoria realizada no dia 10/09/2025, às 16h21. O Sr. Georgius Amorim, CPF nº 043.915.377-88, permitiu o ingresso no imóvel, acompanhando a vistoria. Avaliação do imóvel em R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 31.855) do 16º Cartório de Niterói, as seguintes anotações: **R-13-PENHORA DE 50%**: Determinada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível de São Paulo, processo nº 1010634-40.2020.8.26.0001; **R-14-ARRESTO**: Determinada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo nº 1003933-76.2020.8.26.0223; **AV.15- INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo TRT da 2ª Região de São Paulo, processo nº 1000612-93.2020.55.02.0015; **AV.16- INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo TRT da 2ª Região de São Paulo, processo nº

1000545-52.2021.5.02.0029; **R.17- ARRESTO DE 50%**: Determinada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP do Foro Regional da Penha da Franca – 1ª Ofício Cível, contando como natureza do processo EXECUÇÃO CIVIL, processo nº 1004471-29.2020.8.26.0006; **AV.18-INDISPONIBILIDADE**: Processo nº 1000248-43.2021.5.02.0062, protocolo nº 202210.13.15.02400611-IA-670, fica averbada a indisponibilidade; **R-19-PENHORA**: Processo nº 10000824-08.2020.5.02.0018; **AV.20-INDISPONIBILIDADE**: Processo nº 1000317-92.2021.5.02.0024; **AV.21-INDISPONIBILIDADE**: Processo nº 1001468-06.2021.5.02.0053; **AV.22-INDISPONIBILIDADE**: Processo nº 1000117-41.2021.5.02.0071; **AV.23-INDISPONIBILIDADE**: Processo nº 1001468-06.2021.5.02.0053; **R-24-PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 25ª Vara Cível de São Paulo, Penhora dos Presentes Autos; **R-25-PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 56ª Vara do Trabalho de São Paulo, processo nº 1001019-73.2020.5.02.0056; **R-26-PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, processo nº 0013979-55.2022.8.19.0001; **R-27-PENHORA DE 50%**: Determinada pelo MM. Juízo da 51ª Vara Cível da Capital do Rio de Janeiro; **AV-28: Nova denominação: Rua José de Freitas Nobre**; **AV-29-INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo MM. Juízo da 37ª Vara Cível da Capital, processo nº 0022793-51.2025.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel possui débitos de IPTU no valor aproximado de R\$ 1.840,00, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor total de R\$ 218,25. Conforme informado pela advogada da Sra. Tatiana, se encontra em aberto as cotas condominiais dos meses de abril, maio e junho do corrente ano, no valor total aproximado de R\$ 9.900,00. **A venda será realizada livre e desembaraçada**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias e condominial, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, a **arrematação será livre de débito de condomínio, IPTU e taxa de incêndio**, sendo forma de aquisição originária. **Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Na hipótese de proposta parcelada, deverá apresentar proposta diretamente nos autos do processo. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC.** Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do NCPC. O pagamento deverá ser conforme o artigo 892 do CPC. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. O pagamento será na forma do artigo 892 do CPC. O Leiloeiro Público está ciente da petição de fls. 1033/1036, no sentido de preservar a quota-parte sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, do CPC). O edital será publicado no site deste leiloeiro público - www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, bem como os coproprietários, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada e, o promitente**

comprador e vendedor, suprida assim a exigência do artigo 889 do Código de Processo Civil. Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos oito dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, FRANCISCO PAULO MATOS DE SOUSA. Mat. 01-32940, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES.