



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NITERÓI - RJ.
Fórum: Rua Coronel Gomes Machado s/n - Centro - Niterói - RJ.
Cartório: 2ª Vara de Família
Telefone: (21) 2716-4500
E-mail: nit02vfam@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA DA COMARCA DE NITERÓI - RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação em epígrafe proposta por **VERA LÚCIA FARIA E SOUZA COELHO** em face de **JOSÉ CARLOS COELHO** (**processo nº 0000240-43.1984.8.19.0002**), na forma abaixo:

A DRA. CASSIA ARUEIRA KLAUSNER - Juíza de Direito Titular na Segunda Vara de Família da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Réu: **JOSÉ CARLOS COELHO, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC**, que no dia **19/05/2025 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 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 - RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 21/05/2025**, 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 DIRETA: PRAIA JOÃO CAETANO Nº 145 APARTAMENTO: 1.501 - INGÁ - NITERÓI - RJ**, com registro Livro 3-AH folhas. 281, sob o número de ordem 16.686, 06/05/1974, por escritura lavrada no 12º Ofício de Niterói, Livro 161, folhas 20, de propriedade de JOSÉ CARLOS COELHO e VERA LÚCIA COELHO, inscrito na PMN sob o nº 127922-3 em área interna averbada em 304m². **PRÉDIO VISTORIADO** em 22/03/2022 às 09:45 horas: de frente para o mar da Praia das Flexas, com 15 andares, dois apartamentos de frente e dois aos fundos, totalizando 04 unidades por andar, habitado a partir do segundo andar, totalizando mais 40 unidades, duas entradas de garagem, sendo estas definidas, portão adonizado branco com partes de folhas em vidro temperado, porta de vidro, blindex de acesso principal a portaria, esta decorada dos imóveis requintados, piso de granito; porteiro 24 horas em turnos, circuito interno, interfone, dois elevadores sociais e 01 de serviço, salão de festas, pátio interno aos fundos com área livre, fachada revestida em mármore, com fechamento de alumínio branco e preto para splits e tubulações na parte frontal do prédio, janelas em alumínio preta, construção antiga com mais de 40 anos. **APARTAMENTO: DE FRENTE PARA O MAR**, com o sol da tarde; originalmente de um pavimento, onde foi perfurada a laje e edificado o 2º pavimento: 1º piso: composto por sala em L, com piso em tábua corrida, paredes pintadas em bom estado, janela panorâmica em vidro e alumínio, hall com piso laminado, janela com vidro colorido, escada de ferro em forma de caracol para acesso ao andar superior, lavabo com cerâmica bordada, três quartos, sendo um ao fundo com suíte, com piso acarpetado, dois de frente sendo um revertido em closet, banheiro separado do corredor de acesso, formando suíte para os dois quartos de frente, cozinha com piso cerâmico, pastilhas, bancada em granito, metais em bom estado de conservação; 2º piso: salão com piso cerâmico, paredes sob um telheiro com porta de alumínio de quatro folhas de vidro e alumínio, banheiro, bar com piso, bancada de granito forro, piscina de 3x2 de fibra em deck pintado de branco, piso em cerâmica, guarda corpo em vidro e alumínio preto, chuveiro, churrasqueira com parede de tijolinho. **CONSIDERAÇÕES:** O imóvel está localizado em rua asfaltada, servido por condução municipal e intermunicipal em área de zona sul, com acesso ao Museu do Mac, Faculdades Federais, Serviços Públicos usuais, longe de comércio de grande vulto. **VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 1.850.000,00 (Um milhão oitocentos e cinquenta mil reais).** **Correspondente**

a 452.156,911 UFIR'S, sendo ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA EM R\$ 2.148.107,05 (Dois milhões, cento e quarenta e oito mil, cento e sete reais e cinco centavos). O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome da autora e réu junto ao cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói sob a matrícula nº 26.194, como segue: Apartamento 1.501 com vaga de garagem do Edifício Place Vendome situado na Praia João Caetano nº 145 e a respectiva frações ideais de 0,02213 e 0,00108 do terreno parte próprio e parte de marinha, do 2º subdistrito do 1º distrito deste Município. **R-01 – PENHORA (oriunda da presente ação). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição:1279223): O referido imóvel não apresenta débitos de IPTU; II)TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 1201200-1), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativos aos exercícios de 2019 a 2025 no valor de R\$ 2.144,13 (dois mil, cento e quarenta e quatro reais e treze centavos) mais os acréscimos legais.CONDOMÍNIO: De acordo com a administradora MGEMAL a referida unidade não possui débitos de condomínio. CRÉDITO DA EXECUÇÃO: De acordo com a planilha atualizada pelo exequente em fevereiro de 2025 o crédito da presente execução perfaz o valor de R\$3.176.679,72 (três milhões, cento e setenta e seis mil, seiscentos e setenta e nove reais e setenta e dois centavos).** 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\$ 5.000,00 (cinco 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 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 e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) eo pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (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 após os inícios dos trabalhos da leiloeira

ocorra a remição, acordo ou qualquer ato por conta do devedor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, sem prejuízo da reposição das despesas. **DÚVIDAS E 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 réu intimado pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 07 (sete) dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente homologado pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha pela titular do cartório Rodrigo Magalhães Fernandez . Mat. 01-29357 e pela MMª Dra. Cassia Arueira Klausner – Juíza de Direito.