



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

Vara: 8ª Vara Cível

E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3002-4248

### JUÍZO DE DIREITO DA 8ª 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 **RAIMUNDO CHAGAS JUNIOR** que move em face de **SÉRGIO HENRIQUE BARBOSA DE OLIVEIRA VANDA GILABERTE BARBOSA DE OLIVEIRA E SÉRGIO ROBERTO SANTOS DA SILVA MELLO** (processo: **0019542-23.2005.8.19.0002**) **na forma abaixo:**

**O DR. RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS** – Juiz de Direito Titular da 8ª Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados: **SÉRGIO HENRIQUE BARBOSA DE OLIVEIRA, VANDA GILABERTE BARBOSA DE OLIVEIRA E SÉRGIO ROBERTO SANTOS DA SILVA MELLO e o Credor Fiduciário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC,** que no dia **21/07/2025 às 14:00 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 24/07/2025**, 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): RUA IRMÃ VICTORIA SAENZ Nº 40 - QUADRA 199 LOTE 21 LOTEAMENTO MARAVISTA - ITAIPÚ - NITERÓI - RJ, Imóvel de esquina com a entrada pela Rua 81 Rua Professor Adamastor Camara Ribeiro. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais), correspondente a 147.679,32 UFRIS, sendo atualizado na presente data em R\$ 701.594,93 (setecentos e um mil quinhentos e noventa e quatro reais e noventa e três centavos).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus junto ao cartório do 16º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói sob a matrícula nº 8537, como segue: **IMÓVEL - Lote de terreno de nº 021, da quadra 199 com frente a rua 083, do loteamento denominado "MARAVISTA" NO 2º Distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº 092468-8, medindo 12,00m de frente; 12,00m de fundos para o lote 020; por 30,00m do lado direito para o lote 022, e 30,00 do lado esquerdo para a rua 081, com ÁREA TOTAL DE 360M2. AV-01 AVERBAÇÃO CONSTRUÇÃO:** Foi construído um prédio que recebeu nº 040 da Rua Irmã Victoria Saenz, antiga Rua 083, inscrito na PMN sob o nº 092468-8, com as seguintes características: **Estacionamento para uma vaga, duas salas, quatro quartos, varanda, cozinha, closet, área de serviço, quatro banheiros, tendo o imóvel a área construída de 179,73m2. AV-03 COMPRA E VENDA:** Adquirentes Sérgio Henrique Barbosa de Oliveira, e sua mulher VANDA GILABERTE BARBOSA DE OLIVEIRA, casados pela regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77. **R-06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Credor Fiduciário - Caixa Econômica Federal - CEF** – em garantia da dívida de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) a ser paga em 83 (oitenta e três) prestações mensais no valor de R\$ 7.148,66 (sete mil, cento e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em leilão público o valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU - (Matrícula: 924688) - De acordo com a Certidão Positiva expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 12.176,77 (doze mil, cento e setenta e seis reais e setenta e sete centavos) II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ: 3995049-8), Conforme Certidão Positiva o imóvel apresenta débitos de Taxas**

**de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndios relativo aos exercícios de 2017/2022 no valor de R\$ 1.318,07 ( um mil, trezentos (novecentos e vinte e oito reais e setenta e oito 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 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, [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br/](http://www.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\$ 3.000,00 (três 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 da arrematação. 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 a leiloeira 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 o credor fiduciário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 16 (dezesesseis) dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública pela Responsável do Expediente - Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupato (Mat. 01- 21407) e pelo MMº. Dr. Rafael Rezende das Chagas - Juiz de Direito.