



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum:(Niterói) Rua Visconde de Sepetiba -519 - Centro – Niterói – RJ.
Vara: 5ª Cível
E-mail: nit05vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3002-4403

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª 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 proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR GLÓRIA** que move em face do **ESPÓLIO DE ALMIR SIQUEIRA DE CASTRO**, (processo principal: 0047571-63.2017.8.19.0002 – **Habilitação de Crédito** – processo: 0012725-44.2022.8.19.0002) na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR – Juiz de Direito em exercício da titularidade na 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **ESPÓLIO DE ALMIR SIQUEIRA DE CASTRO (Inventário: 0019077-43.2007.8.19.0002) seus herdeiros e interessados: MIGUEL ANGELO FARAH DE CASTRO, ESPÓLIO DE IZABEL FARAH DE CASTRO BRUNO, seu herdeiro: DANIEL DE CASTRO BRUNO e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO BANERJ – CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A, atual: BANCO ITAÚ S.A e ou BANCO BRADESCO S.A suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.,** que no dia **26/06/2026 às 14:00 horas** 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 – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 30/06/2026**, 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 INDIRETA: RUA JOAQUIM TÁVORA, Nº 98 - APT 804 - BL: 02 – ICARAÍ – NITERÓI – RJ. “CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR GLÓRIA”:** DO PRÉDIO: Edifício Residencial com portaria 24 horas, câmeras de segurança, elevadores, garagem e playground com área de recreação infantil, salão de festas e sala de jogos. **DO APARTAMENTO:** Se trata de um apartamento de 148 metros quadrados, com uma vaga de garagem, dois quartos, sendo um deles suíte, banheiro social, sala, cozinha e dependência de empregada, em estado de conservação ruim. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** O imóvel está localizado em rua asfaltada, com total infraestrutura urbana, em bairro e rua com boa procura comercial, com fatura de comércio e acesso fácil a transporte público. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).** **OBS DA LEILOEIRA:** No espelho do IPTU e FUNESBOM o imóvel apresenta área de 148 m2, em razão dos órgãos responsáveis calcularem a soma total de área edificada e comum. Faça constar que de acordo com a convenção do

condomínio a unidade **possui área de utilização de 79,69 m2**. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus, junto ao 9º Ofício de Justiça de Niterói sob a matrícula nº 13.215, com os seguintes ônus: Imóvel - Apt 804 do bloco II, do Edifício Solar Glória, sito à Rua Joaquim Távora, nº 98, com uma vaga na garagem, localizada indistintamente no 2º ou 3º pavimento de garagem elevada, correspondendo ao apt com vaga, a fração ideal de 117/10.000 do respectivo. **R-1 (AQUISIÇÃO)**: Comprador: Almir Siqueira De Castro sua mulher Izabel Farah de Castro. **R-2 (HIPOTECA)** - Credor: BANERJ CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A. **AV-3-M-13215- (CÉDULA HIPOTECÁRIA)**: O credor hipotecário emitiu em seu próprio favor a cédula hipotecária nº 155/84. **R-4- (PENHORA)** - (oriunda da presente ação). **DÉBITOS DE IPTU: (INSCRIÇÃO: 159769-9)** - O imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 88.724,83 (oitenta e oito mil setecentos e vinte e quatro reais e oitenta e três centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO – (CBMERJ:2033805-9)**: Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 1.159,66 (um mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta e seis centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha atualizada pelo credor em maio de 2026 o crédito da presente ação perfaz o montante de R\$ 331.672,56 (trezentos e trinta e um mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis 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 computadores através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e pelo portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: 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), 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 mil reais) por lance. **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 e metragem antes das datas designadas para a alienação. As informações mencionadas no edital, foram retiradas das certidões do imóvel, não cabendo ao Leiloeiro e ao Poder Judiciário a responsabilidade em relação a eventual divergência de medidas, confrontações e ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições. 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 desfazimento da 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) 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 está incluída no valor do lance. **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)9-9846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário 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 15 (quinze) dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pelo Responsável do Expediente – Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho – (mat. 01.23294) e pelo MMº. Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior – Juiz de Direito.