



**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

**JUIZO 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 de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DE ICARAÍ** que move em face de **JOSÉ CARLOS LOPES DA SILVA E LÉIA MARCIA MACEDO PINHEIRO LOPES (processo nº 0003974-93.2007.8.19.0002)** na forma abaixo:

**O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR** – Juiz de Direito Titular da 5ª 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: **JOSÉ CARLOS LOPES DA SILVA E LÉIA MARCIA MACEDO PINHEIRO LOPES** e ao **CREDOR HIPOTECÁRIO: BAMERINDUS RIO – CIA DE CREDITO IMOBILIARIO, ATUAL: BANCO DO BRADESCO** suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC., que no dia **08/06/2026 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 10/06/2026**, 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: AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES Nº 75 – BL: 02 – APARTAMENTO: 204 – ICARAÍ – NITERÓI – RJ. CONDOMÍNIO:** portaria com funcionários 24 horas; Câmeras de segurança; apartamentos divididos em 02 blocos cada bloco com 03 elevadores; e 06 apartamentos por andar; **ÁREA DE LAZER:** Academia; sauna; piscina; salão de festas; espaço infantil. **APARTAMENTO:** 02 quartos. **CONSIDERAÇÕES:** o imóvel constituído pelo apartamento 204 Bl 2, o prédio fica de frente à Praia de Icaraí; rua asfaltada, com total infraestrutura urbana, junto ao comércio do bairro e de transporte público por linhas de ônibus. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR MÉDIO DE MERCADO DE R\$ 1.370.000,00 (UM MILHÃO TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)**. Faço constar que o bloco 02 não tem vista mar, ficando a varanda do apartamento com vista dos fundos (fotos no site). O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu com as seguintes descrições e ônus: Matrícula nº 6475, ficha 001, Livro 2-U inscrito na P.M.N. sob o nº 150.024, conforme escritura do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói. Apartamento nº. 204, do Edifício Varandas do Bosque, bloco II, com direito a uma vaga para guarda de veículo de passeio no 1º ou nos 2º subsolos do edifício, indiscriminadamente, da Praia de Icaraí,

nº. 75, e respectiva fração ideal de 0,0059 do terreno parte próprio e parte de marinha, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município. **PROPRIETÁRIO:** JOSÉ CARLOS LOPES DA SILVA E LEIA MARCIA MACEDO PINHEIRO LOPES, brasileiros, domiciliados nesta cidade. **HIPOTECA-** Credor Hipotecário: BAMERINDUS RIO - CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CGC nº. 33.701.855/0001-0 nos termos da Escritura lavrada em 28/01/1982. Consta distribuída uma execução hipotecária processo nº 0023077-12.1995.8.19.0001 - 41ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, sendo extinta a execução no ano de 1996, sendo arquivado em 1996. Consta ainda o registro em 06/09/2000, sob o nº. 03 na matrícula 6.475 às folhas 214, no livro 2-U, da PENHORA, nos termos do Mandado de Registro de Penhora nº. 1382/97 da 3ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Cidade, datado de 29/10/1997, assinado pelo MM. Juiz de Direito da citada 3ª Junta Erico Santos da Gama e Souza, onde consta como executada: LAGOA DE IGUABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e como exequente: Vania Lopes Malrinho. Consta também, o registro, em 06/09/2000, sob o nº. 04, na matrícula 6.475, às folhas 214, no livro 2-U, da PENHORA, nos termos do Mandado do Ofício do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Cidade, assinado em 17/06/2000, Processo nº. 2.305/97; Auto de Penhora de 05/10/1998, onde consta como executado: JOSÉ CARLOS LOPES DA SILVA e sua mulher LEIA MARCIA MACEDO PINHEIRO LOPES. E como exequente: Rubem Fernandes Evangelista **R. Nº. 05 – MAT. 6.475 – 14/07/2021 – PENHORA** – Oriunda da 10ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais - Condomínio em Edifício, processo nº. 0014573-42.2017.8.19.0002, em que figura como Autor: Condomínio do Edifício Varandas de Icaraí. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO:150024-8):** De acordo com o Relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 350.262,29 (trezentos e cinquenta mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte nove centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:1212365-9):** 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:** O crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 271.016,71 (duzentos e setenta e um mil, e dezesseis reais e setenta e um centavos) consta também a execução de cotas condominiais referente ao período de maio de 2005 a maio de 2015 nos autos do processo nº 0014573-42.2017.8.19.0002 em trâmite na 9ª Vara Cível da Comarca de Niterói perfazendo o montante da dívida em R\$ 361.304,59 (trezentos e sessenta um mil trezentos e quatro reais e cinquenta e nove centavos). **IV) FORO:** Eventuais débitos serão informados pela SPU (Secretaria Patrimônio da União). **3) CONDOMÍNIO:** Faço constar que de acordo com a planilha de crédito atualizada em Março de 2026 o crédito da presente execução perfaz um montante de R\$ 271.016,71 (duzentos e setenta e um mil, dezesseis reais e setenta e um centavos), sendo R\$ 379.614,28 (trezentos e setenta e nove mil seiscentos e quatorze reais e vinte 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 em jornal de ampla circulação e na rede mundial de computador através do site de leilões: [www.facanhaleiloes.com.br](http://www.facanhaleiloes.com.br), e pelo 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, §1 e 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 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 a Leiloeira 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 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:** A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.

Caso

após

os

inícios dos trabalhos da leiloeira - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor 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 por quem der causa (v.g., no caso de remição, quitação ou pagamento por terceiro, pelo executado; de acordo, pro rata; de remissão, pelo exequente, sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. **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 hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de maio 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, pela Responsável do Expediente – Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho - Mat. 01- 23294 e pelo MM.Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior – Juiz de Direito.