



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Fórum: (Niterói) Rua Visconde de Sepetiba nº 519 – Centro – Niterói – RJ.  
Cartório da 4ª Vara Cível  
E-mail: nit04vciv@tjrj.jus.br  
Telefone: (21) 2613-9777

**JUÍZO DE DIREITO DA 04ª 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 de Condomínio proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DAMASCO** que move em face do **ESPÓLIO DE ANTÔNIO ALVES (processo nº 0007120-11.2008.8.19.0002)** na **forma abaixo:**

**A DRA. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES** - Juíza de Direito Titular na 4ª 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 ANTÔNIO ALVES através de sua inventariante Sra. Isabel Cristina de Oliveira Machado Alves, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC** que no dia **14/11/2025 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 a partir do valor da avaliação, **ou no dia 18/11/2025** 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 INDIRETA): APARTAMENTO 1102, SITO A RUA GENERAL ANDRADE DE NEVES Nº 05 – CENTRO / SÃO DOMINGOS – NITERÓI - RJ.** Transcrito no livro nº 2, matrícula 387, conforme certidão acostada às fls. 326 e Termo de Penhora de fls. 329 destes autos, com 50 metros quadrados e inscritos na PMN sob o nº 141592-6, conforme guia de IPTU. **PRÉDIO:** Construção de frente para Rua Gal. Andrade de Neves. Portaria 24 horas, 02 elevadores, sendo um social e outro de serviço. Circuito de câmeras em todos os andares. Com garagem para as unidades que tem vaga. Bicicletário, Salão de festas. 11 pavimentos, sendo 4 unidades por andar. Considerações: O imóvel esta localizado em rua de calçamento asfáltico com total infraestrutura urbana. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 260.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS). DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 141592-6).** De acordo com o Relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói o imóvel possui débitos inscritos e não inscritos em Dívida Ativa, perfazendo o total de R\$ 38.115,94 (trinta e oito mil cento e quinze

reais e noventa e quatro centavos). II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 1208064-4) 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\$ 334,74 (trezentos e trinta e quatro reais e setenta e quatro centavos) mais os acréscimos legais. Os Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN e artigo 908 do CPC, 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 de forma eletrônica 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). Suprindo assim a exigência contida no artigo 887 §2º do CPC. **PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** 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\$ 1.000,00 (um 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, 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 imediato, podendo ocorrer alternativamente com o caução de 30% (trinta por cento) em até 24 horas e o restante em até 15 (quinze) dias. **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 conterá, 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. Em caso de acordo ou remição, fica ciente o executado que deverá pagar a comissão desta leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) por cento sobre o valor da avaliação, devendo tal pagamento ser justificado pelo trabalho exercido pela leiloeira, visando não incentivar a procrastinação da execução 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 os executados e herdeiros intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 23 (vinte e três) dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Leiloeira Pública Cristina Façanha, pela Responsável do Expediente – Claudia dos Santos Barbosa - Mat. 01- 25870 e pela MMª Dra. Fabiana de Castro Pereira Soares – Juíza de Direito.