



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum:(Niterói) Rua Visconde de Sepetiba -519 - Centro – Niterói – RJ.
Vara:4ª Vara Cível
E-mail: nit04vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3002-4371

JUIZO DE DIREITO DA 4ª 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 **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GIRASSOL** que move em face de **HELENIO FRANCISCO DE SOUZA e REGINA COELI QUARESMA DE MOURA E SOUZA** (processo nº 0017641-15.2008.8.19.0002) 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 aos executados: **HELENIO FRANCISCO DE SOUZA E REGINA COELI QUARESMA DE MOURA SOUZA** e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: **TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETRÓLEO - ATUAL: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC, que no dia **24/11/2025 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 27/11/2025**, 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: OBJETO DA AVALIAÇÃO: RUA MARIZ E BARROS Nº 223 – APARTAMENTO: 1.201 – ICARAÍ – NITERÓI – EDIFÍCIO GIRASSOL**. sala, cozinha, área de serviço, com dependência completa de empregada, corredor, dois quartos, sendo um suíte, banheiro social, estando vazio há mais de dez anos. Vista de frente para a Rua Mariz e Barros. Possui uma vaga de garagem (marcada). Considerações sobre o edifício: - Conta com quatro apartamentos por andar; - dois elevadores, social e serviço, que não vão até a garagem; - play; - salão de festas, com balcão e churrasqueira; piscina de 30.000 litros; - duas cisternas, com 70.000 litros; - caixas d'água de 40.000 litros; área sem uso- porta corta-fogo- sistema sprinkler - Porteiro 24 horas. O imóvel se localiza em rua provida de asfalto, perto do comércio local e meios de transporte coletivo, 1 vaga de garagem. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR TOTAL DE R\$ 530.000,00 (QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS).** RGI: O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do executado junto ao 9º Ofício de Justiça de Niterói - Registro de Imóveis, Matrícula 9.669, com as seguintes descrições e ônus: (IMÓVEL): Apartamento 1.201, do Edifício Girassol, na Rua Mariz e Barros nº 223 e a fração de 0,02920/0,00507 do terreno próprio, no 1º distrito do 1º distrito deste município. **PROPRIETÁRIO: HELENIO FRANCISCO DE SOUZA.** **R-5 (HIPOTECA): TEXACO BRASIL S/A – PRODUTOS DE PETROLEO.** **R-6 (PENHORA DE**

METADE) – CREDORA: TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETROLEO (PROCESSO N° 2002.002.005067-0 – CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO COM BAIXA). **R-7 (PENHORA DE METADE):** CREDORA TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETROLEO (PROCESSO N° 2002.002.012561-9 – CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO COM BAIXA). **R-9 (PENHORA DE METADE):** CREDORA TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETROLEO (PROCESSO N° 2002.001.054981-2 – ARQUIVADO). **R-10 (PENHORA DE METADE):** CREDORA TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETROLEO (PROCESSO N° 0136630-27.2001.8.19.0001 – ARQUIVADO). **R-11 (PENHORA DE METADE):** CREDORA IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO LTDA (PROCESSO N° 005.6463-86.2002.8.19.0001 – ARQUIVADO). **R-12 (PENHORA):** Determinada pelo juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ. (Processo: 0017641-15.2008.8.19.0002 - oriunda da presente ação). **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 150397-8):** 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\$ 109.267,27 (cento e nove mil, duzentos e sessenta e sete reais e vinte e sete centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 1212594-4):** 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\$ 830,20 (oitocentos e trinta reais e vinte centavos) mais os acréscimos legais. **3) CONDOMÍNIO:** De acordo com despacho de fls. 548 na data de 05/06/2024 foi fixado o valor da execução em R\$ 735.643,97 (setecentos e trinta e cinco mil, seiscentos e quarenta e três reais e noventa e sete centavos). **Faço constar que o condomínio dará a quitação ao arrematante pelo valor apurado no leilão.** A planilha atualizada com os valores das cotas vincendas e os acréscimos legais entre a expedição do presente edital e a data do leilão será fornecida pelo condomínio, sendo o valor informado no auto de arrematação. 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, 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), 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, 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) 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)99846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 05 (cinco) 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 Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente - Claudia dos Santos Barbosa - Mat. 01-25870 e pela MMª. Dra. Fabiana de Castro Pereira Soares – Juíza de Direito.