



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
Fórum:(Niterói) Rua Visconde de Sepetiba Nº 519 - Centro – Niterói – RJ.  
Vara: 7ª Vara Cível  
E-mail: nit07vciv@tjrj.jus.br  
Telefone: (21) 2613- 9819

**JUÍZO DE DIREITO DA 7ª 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 XV DE NOVEMBRO** que move em face de **CARLA LETICIA RIBEIRO DE SOUZA (processo nº 0062535-37.2012.8.19.0002)** **na forma abaixo:**

**A DRA. ANDREA GONÇALVES DUARTE JOANES** – Juíza de Direito titular na 7ª Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a executada: **CARLA LETÍCIA RIBEIRO DE SOUZA, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCP.**, que no dia **08/04/2026 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 10/04/2026**, 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 XV (QUINZE) DE NOVEMBRO Nº 228 – APT: 301 – CENTRO – NITERÓI – RJ.** Inscrito na PMN sob o nº 251464-6 que sua correspondente fração ideal de 1/16 do respectivo terreno, que no lado mede 15,50 metros de largura na frente, 14,50 metros de largura nos fundos, por 26,80m do lado esquerdo e 22. 20 metros do lado direito; confrontando com a direita com o imóvel 232 da mesma rua, a esquerda com a entrada de servidão dos lotes B e C nos fundos com o lote B registrado sob a matrícula nº 2181 do RGI da 1ª Circunscrição de Niterói, **AVALIO EM R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).** Cumpre informar que, trata-se de mandado de avaliação indireta, não tendo esta oficial acesso ao interior do imóvel objeto desta avaliação para verificar as reais condições do mesmo. Segue a Ônus: **RGI: R-2 – TRANSMITENTES:** Ada Fonseca Ribeiro, brasileira, professora, casada pelo regime comum com Manoel Mauro Ribeiro. **ADQUIRENTE: CARLA LETÍCIA FONSECA**, filha dos doadores. **R-3: NU PROPRIETÁRIA:** Carla Letícia Fonseca Ribeiro, usufrutuários: Ada Fonseca Ribeiro e Manoel Mauro. **AV- 4 CANCELAMENTO USUFRUTO:** em razão do falecimento do óbito de Ada Fonseca Ribeiro, **fica cancelado o usufruto vitalício que onerava o imóvel.** **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO:51464-6):** 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\$ 36.384,87 ( trinta e seis mil, trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta e sete

centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 1173509-9)**: 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\$ 713,08 (setecentos e treze reais e oito centavos) mais os acréscimos legais. 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, 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, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br> e afixado no local de costume em conformidade com o disposto no art. 887, §2º e 3º, 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, 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](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 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](mailto:contato@facanhaleiloes.com.br). **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial a executada intimada 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 02 (dois) dias do mês de março 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 e pela MM<sup>a</sup>.Dra. Andrea Gonçalves Duarte Joanes - Juíza de Direito.