



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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HILKA FLAVIA** que move em face de **PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS, (processo nº 0053208-63.2015.8.19.0002)** **na forma abaixo:**

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR – Juiz de Direito 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 ao executado: **PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS e ao CREDOR FIDUCIÁRIO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA , suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.,** que no dia **07/04/2026 às 15:00 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 09/04/2026**, 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 DIRETA: RUA PRESIDENTE PEDREIRA Nº 147 – APT: 401 – INGÁ – NITERÓI – RJ.** Com 01 (uma) vaga na garagem do **EDIFÍCIO HILKA FLAVIA**, na Rua Presidente Pedreira, 147 Ingá, Niterói, RJ, com 91,88/2070 do terreno próprio designado pela matrícula 9.003, do livro 2AE, fls 101, 2º Ofício de Justiça de Niterói, proprietário **PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS**, inscrito na PMN sob número 140609-9, em área interna averbada em 164 m2; **PRÉDIO:** acesso por portão adonizado na cor branco, em 10 andares, com acesso por portaria digital, com pequeno jardim, revestimento pastilha, portaria com móveis e decoração simples, com 01 entrada de garagem, circuito interno, interfone, dois elevadores (social e serviço), salão de festas, churrasqueira, construção antiga com mais de 30 anos; **APARTAMENTO** não vistoriado, de frente, com do sol da manhã e tarde; originalmente de um pavimento: composto por sala, 03 quartos, de acordo com área averbada na PMN. Considerações: o imóvel está localizado em rua asfaltada, servido por condução municipal e intermunicipal, em área de zona sul, com acesso ao Museu do Mac, Faculdades Federais, Serviços Públicos usuais, longe do comércio de grande vulto. **VALOR: atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 2º Ofício de Niterói, sob a matrícula nº 9003, conforme segue: **IMÓVEL:** Apartamento nº 401 do Edifício á Rua Presidente Pedreira nº 147, com direito a uma vaga na garagem, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município e respectiva fração ideal de 91.88/2.070. **R. 06 – MAT. 9.003 – ADQUIRENTE: PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS,**

nacionalidade brasileira, nascido em 03/04/1951, contador, casado no regime de separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77. **R.07 – MAT.9.003 – 14/10/2013 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Os Adquirentes identificados e qualificados no registro nº 06, pelo instrumento do citado registro, na qualidade de devedores/Fiduciantes, alienam à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL AV. Nº. 09 – MAT.9.003 AV.9 09/10/2018 – CESSÃO**: Procede-se a presente averbação para constar que por Escritura Pública de Cessão Onerosa de Créditos lavrada em 11/03/2015, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, livro 3770-E, folhas 001/004. Prot. 00257298, apresentada por certidão expedida em 07/02/2018, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária, cedeu todos os direitos creditórios da alienação objeto do contrato assinado em 20/08/2013, Nº 1.4444.0382808-5, devidamente registrado e averbado em 14/10/2013, sob os n.ºs. 07 e 08, desta matrícula, para a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, lote 18, 1ª Sub loja em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, na qualidade de cessionária, pelo valor base da cessão R\$ 639.488,12 e valor negociado R\$ 562.685,60 – Demais condições na escritura – Prenotação nº 106.493, em 13/09/2018.

R – 10 – PENHORA – Pelo Termo de Penhora, datado de 07/03/2024, expedido nos autos da ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais – Condomínio em Edifício, Despesas Condominiais, processo nº 0053208.63.2015.8.19.0002, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, em que figura como autor: CONDOMÍNIO HILKA FLAVIA, e como réu: PAULO AFONSO CARDOZO DOS SANTOS – CPF Nº 086.423.706-53, cujo valor da execução é de R\$ 257.454,08 e nos termos do artigo 1.214, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, procede-se o presente registro de PENHORA dos direitos de devedor fiduciante que o executado detém sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido o mesmo nomeado depositário do bem. **DOS DÉBITOS DO IMÓVEL – IPTU: (inscrição: 140609-9)**: 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\$ 69.660,87 (sessenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e sete centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 3002948-2)**: 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\$ 1.141,97 (um mil, cento e quarenta e um reais e noventa e sete centavos) mais acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha de débitos atualizada pela administradora do condomínio o crédito da presente ação atualizada em dezembro de 2025 perfaz o montante de R\$ 397.124,85 (trezentos e noventa e sete mil, cento e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos) à ser atualizada às vésperas do leilão. 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 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 sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no respectivo registro imobiliário e espelho do IPTU, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento ou anulação da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente. Eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, devendo inclusive apurar junto ao órgão competente a sua planta originária do imóvel antes das datas designadas para a alienação. **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 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 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 fiduciário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, ldo CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 04 (quatro) dias do mês de março 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 MMº Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior – Juiz de Direito.