



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**FÓRUM DA COMARCA DE NITERÓI**

Cartório da 5ª Vara Cível  
Rua Visconde de Sepetiba nº 519 – Centro – Niterói – RJ.  
Email:nit05vciv@tjrj.jus.br

**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 PARQUE RESIDENCIAL NORONHA TORREZÃO** que move em face de **TEREZA DE SOUZA CASTRO NASCIMENTO E HEITOR MALAQUIAS** (**processo nº 0052053-25.2015.8.19.0002**) na forma abaixo:

**O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR** – Juiz de Direito Titular na 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: **TEREZA DE SOUZA CASTRO NASCIMENTO E HEITOR MALAQUIAS E e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: SCI – SANTA CATARINA IMÓVEIS,** **suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC,** que no dia **02/02/2026 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 **05/02/2026**, 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 **AUTO DE AVALIAÇÃO: RUA NORONHA TORREZÃO Nº 407 – BL: IX APT: 402 –** Inscrito na PMN sob o nº 143.803 com área privativa de 59m2, conforme certidão do RGI e IPTU acostados nos autos **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Tendo em vista que a presente avaliação está sendo realizada, em cumprimento à determinação do MM. Dr. Juiz, na modalidade indireta, faz-se necessário estabelecer como parâmetro determinados valores, conforme pesquisas de mercado, segundo a qual um imóvel de idêntica área privativa, uma vaga de garagem, um banheiro e três quartos, no mesmo condomínio está avaliado em R\$ 240.000,00, o que seria uma referência. **REGIÃO:** logradouro situado no bairro de Santa Rosa, com boa infraestrutura de comércio e transportes, não obstante a proximidade com algumas comunidades, em seu entorno. **VALOR:** **Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 290.000,00(duzentos e noventa mil reais).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus junto ao 8º RGI sob a matrícula nº 6139 constando os seguintes ônus: **AV-1: HIPOTECA:** Credor: Patrimônio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense; 2) **AV.3: CESSÃO DE CRÉDITO:** realizada por Patrimônio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense em favor de SCI - Santa Carolina Imóveis Ltda; **R.5: PENHORA:** oriunda da presente ação. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU**

**(INSCRIÇÃO: 1438035):** 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\$ 85.536,19 (oitenta e cinco mil quinhentos e trinta e seis reais e dezenove centavos); **II) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ - 1209468-6)** O imóvel apresenta débitos relativos a Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor total de 718,87 (setecentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos). **3) CONDOMÍNIO: Faça constar que o condomínio dará a quitação ao arrematante pelo saldo remanescente 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](http://www.facanhaleiloes.com.br), e no 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, §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\$ 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 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 o executado e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do CPC.** Dado e passado, Niterói, aos 12 (doze) dias do mês de janeiro 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, pelo Responsável do Expediente e pelo MMº. Dr. – Alberto Republicano de Macedo Junior - Juiz de Direito.