



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum:(Niterói) Rua Visconde de Sepetiba -519 4º andar - Centro – Niterói – RJ.

Vara: 3ª Cível

E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3002-4371

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª 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 DO EDIFÍCIO MUSSURIMAN** que move em face de **ESPOLIO DE RAUL FERREIRA DA VEIGA FILHO E ESPOLIO DE LEDA XAVIER DA VEIGA (processo nº 0058694-53.2020.8.19.0002) na forma abaixo:**

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO – Juiz de Direito titular da 3ª 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: **ESPOLIO DE RAUL FERREIRA DA VEIGA FILHO E ESPOLIO DE LEDA XAVIER DA VEIGA suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.**, que no dia **25/08/2026 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 2º leilão no **dia 28/08/2026**, no mesmo horário e local, a partir de **80% 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 (DIREITO E AÇÃO): RUA LUIZ LEOPOLDO FERNANDES PINHEIRO - Nº 555 – SALAS 207 E 208 – CENTRO – NITERÓI – RJ. IMÓVEL SALA 207:**

Condomínio: prédio antigo de uso comercial, 11 pavimentos, 02 elevadores, sem garagem, escada de concreto armado do 1º ao último pavimento. SALA 207: porta de acesso de madeira fechada, sem fechadura; a parede do lado esquerdo está aberta e se comunica com a sala 208; a sala 207 possui piso frio quadrado; paredes pintadas; janela de alumínio de correr com vista para a Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, frente do imóvel; na parede direita há uma porta de madeira fechada que se comunica com a sala 206; pia; não há banheiro; CONSIDERAÇÕES o imóvel constituído pela sala 207, está localizado em rua asfaltada, junto ao comércio do bairro, agências bancárias, prédios públicos, com total infraestrutura urbana, servido por transporte público por linhas de ônibus e próximo da estação das barcas.

VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR MÉDIO DE MERCADO DE R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA (DIREITO E AÇÃO): IMÓVEL SALA 208: **Condomínio:** prédio antigo de uso comercial, 11 pavimentos, 02 elevadores, sem garagem, escada de concreto armado do 1º ao último pavimento. SALA 208: porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; paredes pintadas; vão aberto na parede direita que acessa à sala 207; janela de alumínio de correr grande com vista para a Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, frente do condomínio; janela de alumínio de correr pequena com vista para a Rua da Conceição, lateral do condomínio; BANHEIRO: porta de acesso de madeira; piso frio quadrado; vaso; paredes pintadas; CONSIDERAÇÕES o imóvel constituído pela sala 208, está localizado em rua asfaltada, junto ao comércio do bairro, agências bancárias, prédios públicos, com total infraestrutura urbana, servido por transporte público por linhas de ônibus e próximo da estação das barcas.

VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR MÉDIO DE MERCADO DE R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **RGI SALA 207:** IMÓVEL registrado na matrícula 4876A no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói RJ. Fração ideal de 1/108 do terreno onde existiu o prédio nº 157 da rua da Conceição, no 1º subdistrito de 1º distrito deste Município, que corresponde a sala 207, antigo 107, do Edifício Mussuriman que tomou o nº 555 da Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, inscrita na PMN SOB O Nº 116-393-0.

R.3.M-4876A (PENHORA – DIREITO E AÇÃO) – ORIUNDA DA PRESENTE AÇÃO. **RGI SALA 208:** IMÓVEL registrado na matrícula 1948A no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói RJ. Fração ideal de 1/108 do terreno onde existiu o prédio nº 157 da rua da Conceição, no 1º subdistrito de 1º distrito deste Município, que corresponde a sala 208, antigo 108, do Edifício Mussuriman que tomou o nº 555 da Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, inscrita na PMN SOB O Nº 116.394-8. **R.3.M-1948A (PENHORA – DIREITO E AÇÃO) – ORIUNDA DA PRESENTE AÇÃO.**

DÉBITOS DO IMÓVEL SALA 207: IPTU (INSCRIÇÃO:116393-0): 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\$ 34.369,84 (trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos), mais os acréscimos legais. **DÉBITOS DO IMÓVEL SALA 208: IPTU (INSCRIÇÃO:116394-8):** 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\$ 32.768,92 (trinta e dois mil, setecentos e sessenta e oito reais e noventa e dois centavos), mais os acréscimos legais.

II) TAXA DE INCÊNDIO – SALA 207 - (CBMERJ: 1193807-3):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\$ 579,95 (quinhentos e setenta e nove reais e noventa e cinco centavos) mais os acréscimos legais

TAXA DE INCÊNDIO – SALA 208 - (CBMERJ: 1193808-1):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\$ 342,06 (trezentos e quarenta e dois reais e seis centavos) mais os acréscimos legais.

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, <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\$ 1.000,00 (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 e metragem 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 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. Caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. **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 e o credor hipotecário 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 10 (dez) dias do mês de agosto 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 – Wallace Menezes Rangel. Mat. 01-19206 e pela MMº.Dr. Isabelle da Silva Scisínio Dias.