



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: Rua Visconde de Sepetiba, 519 – Centro – Niterói - RJ.

Vara: 5ª Cível

E-mail: nit05vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3626-4238

JUÍZO 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 RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA** que move em face de **CONSTRUTORA ANTÔNIO FERNANDES (processo nº 0041713-85.2016.8.19.0002) na forma abaixo:**

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR – Juiz de Direito Titular 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: **CONSTRUTORA ANTÔNIO FERNANDES, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC,** que no dia **22/09/2026 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 24/09/2026**, no mesmo horário e local, o **2º leilão** pela melhor oferta à 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 VEREADOR DUQUE ESTRADA - Nº 169 - BL 03 APT 402 - SANTA ROSA - NITERÓI- RJ.** Imóvel residencial e conforme descrito na certidão do RGI, apartamento "dividido em: living e sala de jantar, dois quartos, banheiro social, copa, cozinha, varanda, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, com direito a 1 (uma) vaga de garagem e sua correspondente fração ideal de 1/88 do respectivo terreno". Trata-se de avaliação indireta, de modo que não é possível descrever com precisão o interior do imóvel nem atestar seu estado de conservação. **PRÉDIO:** situado em condomínio edifício com 4 prédios, o bloco 3 possui 5 andares, sendo 4 apartamentos por andar + 2 coberturas, fachada revestida de pastilha, 1 elevador. O condomínio possui funcionário na portaria 24 horas, sistema de monitoramento por câmeras, estacionamento, área livre com jardim, 2 piscinas (adulto e infantil), salão de festas com churrasqueira, sala de jogos e academia **CONSIDERAÇÕES:** localizado em rua asfaltada, com total infraestrutura urbana e fácil acesso a transporte público. **VALOR: Atribuo ao imóvel pelo método comparativo de mercado, o valor de R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais).** **OBS DA LEILOEIRA:** Consta no cadastro de informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Niterói e Funesbom que o imóvel possui 138m2 (cento e trinta e oito metros) de área edificada. Entretanto, conforme informação prestada pelo síndico Sr. Roberto, a área privativa edificada do imóvel seria de aproximadamente de 80,00 m2 a 85,00 m2. O imóvel encontra-se devidamente matriculado no

Cartório do 8º Ofício de Justiça de Niterói, Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói sob o nº 15.819. **IMÓVEL:** Constituído pelo Apartamento número 402 do Edifício “Ribeira Brava” no Bloco III (três), do Conjunto Residencial “Ilha da Madeira”, situado na Rua Vereador Duque Estrada n 169 apartamento este dividido em living e sala de jantar, dois quartos, banheiro social, copa, cozinha, varanda, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, com direito a 1 (uma) vaga de garagem e sua correspondente fração ideal de 1/88. **PROPRIETÁRIO:** CONSTRUTORA ANTÔNIO FERNANDES. **R – 2 – PENHORA:** Oriunda da presente ação. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO:182905-0):** De acordo com o relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói no Estado do Rio de Janeiro possui débitos de IPTU, no valor de R\$ 16.312,97 (dezesesseis mil, trezentos e doze reais e noventa e sete centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ:2422564-1):** 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\$ 736,16 (setecentos e trinta e seis reais e dezesseis centavos) mais os acréscimos legais. **III CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha atualizada pelo condomínio em 08/07/2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 194.644,85 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco 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. O imóvel será vendido livre e desembaraçado. 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\$ 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 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. **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, I do CPC**. Dado e passado, Niterói, aos 02 (dois) dias do mês de setembro 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.