



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum:(Niterói) Rua Visconde de Sepetiba - 519 - Centro – Niterói – RJ.
Vara: 7ª Cível
E-mail: nit07vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 2613-9804

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 proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANDYARA** que move em face de **GUILHERMINDA PINTO DE LIMA CASTRO e JOUBERT GONÇALVES DE CASTRO (processo: 0019663-94.2018.8.19.0002)** na forma abaixo:

A DRA. JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARÃES – Juíza de Direito Titular da 7ª 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: **GUILHERMINDA PINTO DE LIMA CASTRO e JOUBERT GONÇALVES DE CASTRO e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **14/10/2026 às 13:00 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 16/10/2026**, o 2º leilão 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: AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES Nº 237 – BLOCO: B – APARTAMENTO: 1301 – ICARAÍ – NITERÓI – RJ**, matrícula 16.511, ficha 001, Livro 2 inscrito na PMN sob o nº 118.805-1, conforme escritura do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói. **CONDOMÍNIO**: portaria com funcionários 24 horas; câmeras de segurança; apartamentos divididos em 2 blocos, cada bloco com 02 elevadores; e 04 apartamentos por andar; sem área de lazer; **APARTAMENTO 1301**: Frente para a Rua Paulo Gustavo – Icaraí – Niterói. **CONSIDERAÇÕES**: O imóvel é constituído pelo apartamento nº 1301 Bl: B, está localizado em rua asfaltada, com total infraestrutura junto ao comércio do bairro e de transporte público por linhas de ônibus. **VALOR: Atribuo ao imóvel o valor médio de mercado de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).** **OBS DA LEILOEIRA**: De acordo com a convenção do condomínio o referido imóvel possui 73 m2 de área construída e 14,20 m2 de área comum. O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome dos réus, junto ao 9º Ofício de Justiça de Niterói sob a matrícula nº 16.511, com os seguintes ônus: Imóvel – aptº 1301 do bloco b do edifício situado na Praia de Icaraí nº 237 no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município e correspondente fração ideal de 1/100 do terreno, parte próprio e parte de Marinha. **R-1: ADQUIRENTES**: GUILHERMINDA PINTO DE

LIMA, Engenheira Química, solteira e JOUBERT GONÇALVES DE CASTRO, bancário, separado consensualmente, ambos brasileiros. O imóvel está registrado no RIP sob o nº 5865025680008.

AV-4 CASAMENTO E REGIME DE BENS: Os proprietários Joubert Gonçalves de Castro e Guilhermina Pinto de Lima contraíram matrimônio pelo regime da comunhão total de bens. **AV-7**

CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO: O credor hipotecário Banco Bamerindus do Brasil S.A, cedeu e transferiu a Caixa Econômica Federal – CEF o seu crédito hipotecário referente ao imóvel registrado nesta matrícula. **DÉBITOS DE IPTU: (INSCRIÇÃO: 118805-1)** – De acordo com o

relatório de débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$17.375,73 (dezessete mil, trezentos e setenta e cinco reais e setenta e três centavos onze mil, novecentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO – (CBMERJ: 1195384-1):** 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\$ 893,96 (oitocentos e noventa e três reais e noventa e seis centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO:** De acordo com a planilha atualizada pelo credor em julho de 2026 o crédito da presente ação perfaz o montante de

R\$86.740,42 (oitenta e seis mil setecentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos). **FORO:** De acordo com a informação do Portal de Serviços da SPU o imóvel não possui débitos que justifique a emissão de DARF. OBS: A Leiloeira cientificará a Secretaria de Patrimônio da União – SPU sobre as datas do leilão e eventuais resíduos ou débitos serão informados nos autos. 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 computadores 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 e metragem antes das datas designadas para a alienação. As informações mencionadas no edital, foram retiradas das certidões do imóvel, não cabendo ao Leiloeiro e ao

Poder Judiciário a responsabilidade em relação a eventual divergência de medidas, confrontações e ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições. 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 desfazimento da 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 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 os executados 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 01 (um) dias do mês de outubro 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 Chefe da Serventia - Claudia Carneiro Bielinski – (mat. 01.28446) e pela MMª. Dra.– Juliane Mosso Beyruth De Freitas Guimarães – Juíza de Direito.