PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Fórum (Niterói): Rua Visconde de Sepetiba, 519 5° Andar – Centro – Niterói - RJ.
Vara: 4ª Cível
E-mail: nit04vciv@tjrj.jus.br
Telefone: (21) 3626-4238

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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 FONSECA** que move em face de **JOHNNY LINS DA SILVA SANTOS E ALINE CALIAN DE ABREU (processo nº 0031746-74.2020.8.19.0002) na forma abaixo:**

A DRA. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES – Juíza de Direito Titular da 4ª 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: **JOHNNY LINS DA SILVA SANTOS E ALINE CALIAN DE ABREU, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC.,** que no dia **24/11/2026 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 26/11/2026**, no mesmo horário e local, o 2° leilão 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 - RUA SÁ BARRETO N° 98, BLOCO 02 APT 202 – FONSECA - NITERÓI- RJ.** Imóvel residencial constituído pelo apartamento n° 202, do Bloco 02, do Prédio Residencial, sua respectiva fração ideal de 99/24.000 do terreno, zona urbana do 4° subdistrito do 1° distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, cujas medidas, características e confrontações são as constantes da matrícula 17.085 da 5a Circunscrição de Niterói; inscrito na PMN sob o n° 177730-9. **PREDIO**: Conjunto residencial de dois blocos de apartamentos. **APARTAMENTO:** Portaria única com porteiro físico; com área de lazer e área descoberta para estacionamento de veículos, com aproximadamente 40 anos, 2 elevadores, no andar térreo, portaria com piso de granito e bem conservada. Com aproximadamente 65m2; dividido em sala; dois quartos; um banheiro social; cozinha e área de serviço. O imóvel se encontra fechado há quatro anos, segundo informação do zelador. Considerações: O imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com infraestrutura urbana, próximo do comercio e dos meios de transportes coletivos. **VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R$190.000,00 (cento e noventa mil reais).**O imóvel encontra-se devidamente matriculado no Cartório do 14º Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói sob o nº 17.085. **IMÓVEL:** Rua Sá Barreto nº 98, apartamento 202, bloco 02 com a fração ideal de 99/24.000 do terreno. não foreiro. **R- 06 - COMPRA E VENDA:** Adquirente Jhonny Lins da Silva Santos, brasileiro, solteiro, mecânico industrial. **R - 9 – PENHORA:** Oriunda da Presente Ação. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO: 177730-9):** De acordo com o relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói no Estado do Rio

de Janeiro o referido possui débitos de IPTU, no valor de R$ 10.201,29 (dez mil, duzentos e um reais e vinte e nove centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 2219218-1**): 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$ 450,72 (quatrocentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a planilha atualizada pelo condomínio em 21/09/2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R$ 108.032,92 (cento e oito mil, trinta e dois reais e noventa e dois 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, sendo o imóvel 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 os executados intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC**. Dado e passado, Niterói, aos 08 (oito) 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 Responsável do Expediente Claudia dos Santos Barbosa Rotondaro – Mat. 01.25870 e pela MMº. Dra. Fabiana de Castro Pereira Soares – Juíza de Direito.