

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Execução de Cotas Condominiais de nº 1234786-65.2022.8.19.0002 proposta por Condomínio do Edifício Tício Mévio (Adv.: Caio do Amor Divino - OAB/RJ 1287.984 – Procuração fls., 67) em face de Kedma Mariana Abreu Monteiro (Adv.: Fernanda Fernandes Junqueira – OAB/RJ 1437.655 – Procuração fls., 359).

Excelentíssimo Senhor Doutor José Samaritano Custódio Fraga, Juiz de Direito da 147ª Vara de Cível da Comarca de Niterói/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial [www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br), o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 337, em condições que se segue:

**DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial [www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br), ficando designado o dia **26 de outubro de 2025, a partir das 10h00min, para o primeiro leilão eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do primeiro leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do **segundo leilão**, ficando designado, desde já o dia **26 de outubro de 2025, a partir das 11h00min, para o segundo leilão eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

**DOS LANCES** – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal

**Comentado [JSdAS1]:** Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

**Comentado [JSdAS2]:** Art. 886, IV - O sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização

**Comentado [JSdAS3]:** Art. 886, V - A indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;

**Comentado [JSdAS4]:** Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

**Comentado [JSdAS5]:** Art. 179 do Código de Normas TJRJ. O edital de praça ou leilão conterá além dos requisitos do art. 886 do Código de Processo Civil:

III - o nome do Leiloeiro;

**Comentado [JSdAS6]:** Art. 21 da resolução 236 do CNJ. Se o leilão for simultâneo ou só presencial esse tempo será de 15 segundos.

[www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br), de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**DO OBJETO** – Laudo de Avaliação Indireta fls., 337: Apartamento situado na Rua Niterói Melhor Lugar do Mundo, nº 800, bloco II, apto 301, Icaraí, Niterói/RJ, medindo 101m2 cuja inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento da Prefeitura da Cidade de Niterói é de nº 3.251.712-8. Após pesquisas em sites de imobiliárias o Sr. Oficial de Justiça procedeu a avaliação do imóvel de forma indireta em **R\$700.000,00 (setecentos mil reais)**. O valor da execução atualizado em 08.02.2025 é de R\$56.793,08 (cinquenta e seis mil setecentos e noventa e três reais e oito centavos).

**DOS ÔNUS** – Conforme Certidão do 98º Ofício do Registro Geral de Imóveis o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 369928 em nome de **Kedma Mariana Abreu Monteiro**. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-10 – Penhora oriunda do presente feito**. O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura de Niterói sob o nº 3.251.712-8 possui aproximadamente R\$63.525,48 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 19.03.2025 e possui aproximadamente R\$966,59 de débitos de **FUNESBOM** – Certidão expedida no dia 19.03.2025. **As certidões disponíveis e previstas no art. 255, inciso XIX, do Código de Normas do TJRJ - Parte Judicial, encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital.**

A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC.

**ARREMATACÃO:** Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação do valor no prazo de até 15 (quinze) dias. Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por

**Comentado [JSdAS7]:** Art. 886, I - A descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

**Comentado [JSdAS8]:** Art. 886, II - O valor pelo qual o bem foi avaliado

**Comentado [JSdAS9]:** Art. 886, VI - Menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.

**Comentado [JSdAS10]:** XIX – Antes de promover o anúncio de alienação em hasta pública de bem imóvel ou de direitos a ele conexos, certificar a apresentação de certidões dos ofícios de interdições e tutelas, a comprovação do registro da penhora, a certidão de quitação fiscal ou do valor do débito, informação sobre a existência de recuo ou desapropriação, intimação de eventual cônjuge e/ou credor hipotecário e a designação de leiloeiro;

**Comentado [JSdAS11]:** Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.

**PARCELAMENTO:** Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos**, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC. O pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO - 01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira ([www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br)) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Poderá ser exercido **direito de preferência** na arrematação pelo último lance ofertado: o cônjuge, coproprietário, companheiro, descendente ou ascendente do executado e, ainda, no caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios. **13)** Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição de edital. **14)** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. **15)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 606, Centro, Rio de Janeiro/RJ ou e-mail: [contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br). Caso haja qualquer

**Comentado [JSdAS12]:** Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;  
em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

**Comentado [JSdAS13]:** Art. 892, § 2º - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira [www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, dezoito de março do ano de dois mil e vinte e cinco eu, **José Samaritano Custódio Fraga**, Juiz de Direito da 147ª Vara de Cível da Comarca de Niterói/RJ.

**Comentado [JSdAS14]:** Art. 887 §2º O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.