



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: (21) 3002-4402 / 3002-4403
E-mail: nit05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à THOMAZ NOVOTNY e à ANA RITA SANTANA NOVOTNY, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0068202-77.2007.8.19.0002) proposta por CARTEIRA HIPOTECÁRIA E IMOBILIÁRIA DO CLUBE NAVAL contra THOMAZ NOVOTNY e ANA RITA SANTANA NOVOTNY, na forma abaixo:

A DRA. CRISTIANE DA SILVA BRANDÃO LIMA, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à THOMAZ NOVOTNY e à ANA RITA SANTANA NOVOTNY, que no dia **13.11.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido **em 1º Leilão**, a quem mais der acima da avaliação, ou no mesmo dia, **às 12:30 horas, em 2º Leilão**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme decisão de fls. 664/666, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 351 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 375/376 - descrito e avaliado às fls. 524/525 (em 02/06/2022).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, às 12:30hs, em cumprimento ao Mandado anexo, avalei o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: Imóvel constituído pelo Apartamento 1.201 do nº 85, da Rua Desembargador Lima Castro, Fonseca, Niterói, RJ, composto de sala e dois quartos com carpete de madeira; banheiro social com blindex, bancada de granito preto com armário; cozinha com piso frio, meia parede de azulejos e pia em granito; área de serviços com bancada de granito, armários e tanque em louça; quarto de serviço; banheiro de serviço com blindex e pia com armário. O prédio possui elevador. Inscrição de IPTU nº 154.731-4, com valor venal de R\$ 134.066,03 (cento e trinta e quatro mil, sessenta e seis reais e três centavos). Considerações: o imóvel está localizado em Rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana, próximo do comércio e dos meios de transportes coletivos. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, que atribuo o VALOR de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 299.418,55 (duzentos e noventa e nove mil, quatrocentos e dezoito reais e cinquenta e cinco centavos). Observação: A diligência foi presenciada pelos ocupantes do imóvel - Sr. Thomaz A. Santana Novotny e Priscila Regazoni.- Conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição da Comarca de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9.231, (R-1) em nome de Thomaz Novotny e s/m Ana Rita Santana Novotny, casados sob o regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-2) - Hipoteca em favor da Carteira Hipotecária e Imobiliária do Clube Naval; (Av-3): O credor caucionou os direitos creditórios da mencionada Hipoteca ao Banco Nacional da Habitação (sucedido pela Caixa Econômica Federal); (R-04) – Penhora: 30ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 2000.001.092911-2, movida pela Carteira Hipotecária e Imobiliária do Clube Naval contra Thomaz Novotny e Ana Rita Santana Novotny.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1547314): R\$ 5.132,98 (cinco mil, cento e trinta e dois reais e noventa e oito centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2802029-5): R\$ 259,25 (duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e cinco centavos), referente aos exercícios de 2021 e 2023; Condomínio: R\$ 1.840,49 (hum mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta e nove centavos), conforme planilha datada de 30/09/2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 664/666 a seguinte decisão: “... 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 908, do NCCP: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN... Caso existam dívidas propter rem (sub-rogáveis), do preço pago pelo arrematante as mesmas serão quitadas. O arrematante depositará o total de seu lance, nas formas já descritas, cabendo em 15 dias apresentar certidões dos débitos atualizados, para que o juízo defira o levantamento parcial da quantia necessária à quitação, sobre o seu próprio depósito, cabendo a ele a quitação por meios próprios...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente

anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 664/666 a seguinte decisão: “... Realizado o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), 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 NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro, no caso de arrematação, deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, no montante de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, na forma do art. 884, parágrafo único, CPC, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, 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...”.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e tres dias do mês de outubro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portelleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Paola Frauches Victer, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Cristiane da Silva Brandão Lima - Juíza de Direito.