



**COMARCA DE NITERÓI-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL**  
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 3º Andar, Centro, Niterói, RJ.  
Telefone: 3002-4332  
E-mail: nit01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ELIZABETH CRISTINA DOS SANTOS PACHECO, à LYLIAN CRISTINE SANTOS PACHECO, e à NILSON CARLOS DE OLIVEIRA PACHECO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0020658-06.2001.8.19.0002) proposta por GRACE DO AMARAL CUNHA GONÇALVES contra ELIZABETH CRISTINA DOS SANTOS PACHECO, na forma abaixo:

O DR. JOSÉ FRANCISCO LEITE MARQUES, Juiz de Direito da Primeira 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 ELIZABETH CRISTINA DOS SANTOS PACHECO, à LYLIAN CRISTINE SANTOS PACHECO, e à NILSON CARLOS DE OLIVEIRA PACHECO, que no dia **21.11.2024, às 12hs:30min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26.11.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, **assegurando 50% do produto da arrematação em favor do coproprietário, conforme decisão de fls. 580**, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 424 - tendo sido a executada e o coproprietário intimados da penhora conforme fls. 423 e 425 - descrito e avaliado às fls. 551/552 (em 02/11/2020).- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da avaliação: Imóvel sito a Rua Almirante Ary Parreiras, nº 110, Apto. 1104, Bloco C, Icaraí, Niterói. Certifico que me dirigi a Rua Almirante Ary Parreiras, nº 110, Apto. 1104, Bloco C, onde me dirigi e foi franqueada a minha entrada no imóvel pela ré, Elizabeth dos Santos Pacheco. onde verifiquei se tratar de um imóvel antigo, com elevador e porteiro vinte e quatro horas, o imóvel possui vaga de garagem em sistema de rodízio, o condomínio do imóvel é de R\$ 1.168,00 (hum mil, cento e sessenta e oito reais). A seguir passo a descrever o imóvel que possui três quartos, um deles de empregada, uma sala com piso em tábua corrida antiga, uma dependência de empregada com área de serviço, o imóvel possui três banheiros, um de empregada, com paredes em cerâmica até o teto e janelas em alumínio, uma cozinha com cerâmica antiga, os quartos todos possuem varandas com pedras nas paredes, o quarto de empregada com piso cerâmico antigo e pequeno, outro banheiro com piso cerâmico preto antigo e paredes em cerâmica antiga e pequenos, outro quarto com suite com piso preto e paredes com azulejo cerâmico azul, o imóvel não possui serviços internos como piscina, academia de ginastica, sala de jogos, churrasqueira. AVALIO o imóvel em razão de sua necessidade de reforma e modernização em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 574.341,77 (quinhentos e setenta e quatro mil, trezentos e quarenta e um reais e setenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8551, (R-6) em nome de Nilson Carlos de Oliveira Pacheco e sua mulher Elizabeth Cristina dos Santos Pacheco, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (R-7/Av-9) – Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A; (R-12) – Penhora: 1º Cartório Unificado Cível da Comarca de Niterói – Execução nº 0008484-28.2002.8.19.0002, movida por Décio Ferreira Guerreiro contra Elizabeth Cristina dos Santos Pacheco.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 392597): R\$ 29.587,39 (vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e sete reais e trinta e nove centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3040392-7): R\$ 627,41 (seiscentos e vinte e sete reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 26.364,50 (vinte e seis mil, trezentos e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos), conforme planilha datada de 22/10/2024.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira ([www.portellaleiloes.com.br](http://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 da Leiloeira); 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e

custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. 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% à Leiloeira. 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](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 quatro dias do mês de novembro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Adriana Leite Brandão Catharina, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) José Francisco Leite Marques - Juiz de Direito.