



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4375 / 3002-4373 / 3002-4372
E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à EDVALDO ARISTEU DA SILVA e à JOANA D'ARC OLIVEIRA DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0073919-07.2006.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONVES II contra EDVALDO ARISTEU DA SILVA e JOANA D'ARC OLIVEIRA DA SILVA, na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito da Terceira 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 EDVALDO ARISTEU DA SILVA e à JOANA D'ARC OLIVEIRA DA SILVA, que no dia **06.02.2025, às 12hs:30min**, 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 a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11.02.2025**, 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, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 263 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 276 e 321/322 - descrito e avaliado às fls. 591 (em 11/03/2020).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Preliminarmente: Inicialmente, cumpre esclarecer que não tive acesso ao interior do imóvel objeto desta avaliação, o que impossibilitou que verificasse as reais condições do mesmo. Objeto da Avaliação: Apartamento nº 1108, do Bloco B do Edifício Convés II, situado na Rua Araújo Pimenta, nº 402, Ingá, no 2º distrito do 1º distrito de Niterói, inscrito na PMN sob o nº 1545763. Prédio: De concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis. Sua fachada é de tintura e esquadrias de alumínio. Possui portaria, playground, quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira e garagem. APARTAMENTO: Localizado no 11º Andar, constituiu-se de sala, circulação com 2 quartos, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem. Observações: está localizado no Morro do Estado. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 191.447,26 (cento e noventa e um mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e vinte e seis centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói - Registro de Imóveis da 1ª. Circunscrição de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9.664, em nome de Edvaldo Aristeu da Silva e sua mulher Joana D'Arc Oliveira da Silva, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: **Nota:** existe registrada em 09/04/87, sob o nº 05, na matrícula 9.664, folhas 153, livro 2-AH, uma **hipoteca** por sub-rogação de dívida, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor da Caixa de Construções de Casas para o Pessoal do Ministério da Marinha, nos termos do contrato particular assinado em 30/10/86; consta ainda averbado em 09/04/87, sob o nº 06, uma **caução** em favor do Banco Nacional da Habitação (atual Caixa Econômica Federal - CEF), nos termos do contrato particular assinado em 30/10/1986.- Conforme fls. 343/345 dos autos, a Caixa de Construções de Casas da Marinha – CCCM, esclarece que a dívida referente ao financiamento imobiliário com garantia hipotecária foi **quitado** integralmente.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1545763): R\$ 15.711,98 (quinze mil, setecentos e onze reais e noventa e oito centavos), referente aos exercícios de 2010 a 2014, 2022 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1215008-2): R\$ 129,31 (cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos), referente ao exercício de 2023.- 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 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 arrendimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatorze 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, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Wallace Menezes Rangel, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Isabelle da Silva Scisínio Dias - Juíza de Direito.