



**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 ALZIRA MENDONÇA FARIA e à ALBERTO GOMES NOGUEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0037074-19.2019.8.19.0002) proposta por Espólio de SLIOMA SINDER contra ALZIRA MENDONÇA FARIA e ALBERTO GOMES NOGUEIRA, 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 ALZIRA MENDONÇA FARIA e à ALBERTO GOMES NOGUEIRA, que no dia **06.02.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 das avaliações, ou no dia **12.02.2025**, 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, os imóveis penhorados conforme termo de penhora às fls. 236 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 241 - descritos e avaliados às fls. 402/403 e 405/406.- CERTIDÃO (fls. 402/403): Certifico e dou fé que nesta data compareci à Travessa Uriscina Vargas, nº 237, Lote 61, Bloco D, Apto. 404, Alcântara, São Gonçalo, RJ, onde, após observar as formalidades legais, fui informada pelo Sr. Jairo Moreira, responsável pela portaria, que a unidade D / 404 está fechada, vazia de pessoas. Cabe esclarecer, não obstante o deferimento para acompanhamento da avaliação, que a parte interessada, representada pelo Dr. Antônio José Ribeiro de Carvalho, OAB/RJ 117.498, quem inicialmente fez contato para agendamento, através do telefone 21-99387-9185, declinou do acompanhamento, concordando com o exequente, na realização da Avaliação Indireta. Razão pela qual, na data de hoje, foi realizada a Avaliação Indireta conforme auto em anexo. O referido é verdade. Submeto à apreciação de vossa excelência para o que for de direito. Observação: O Sr. Ademilson, zelador, e o Sr. Jairo Moreira, afirmaram que é padrão de construção do Condomínio Parque das Florestas as unidades com sala, varanda, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. Outrossim, vale ressaltar que já avalei unidade no local com tal conformação. AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL, na forma abaixo: Aos 23 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 09:00hs, em cumprimento ao Mandado de Avaliação de Imóvel nº 1425/2024/MND, expedido no processo: 0037074-19.2019.8.19.0002, conforme despacho de fls. 376, procedi à Avaliação Indireta do seguinte bem: Imóvel situado na Travessa Uriscina Vargas, nº 237, Lote 61, Bloco D, Apto. 404, Condomínio Parque das Florestas, Alcântara, São Gonçalo, RJ. Inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo, Secretaria Municipal de Fazenda sob o nome de contribuinte: Alberto Gomes Nogueira, cuja inscrição municipal é 156.491000, com a área construída privativa de 58,80m2 e valor venal de R\$ 98.479,25; conforme IPTU/2023 juntado pelo interessado, objeto da presente avaliação, com as seguintes características: características estas tomando como parâmetro a planta básica da construção, segundo informações colhidas no local da diligência: apartamento dividido em sala, varanda (guarda corpo), dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, e a respectiva fração ideal do terreno. Não foi possível averiguar o estado de conservação do imóvel em seu interior, regular em sua visão externa. Na escritura de RGI, matrícula 42.485, 01, do 4º Ofício de São Gonçalo, há previsão de vaga de garagem de uso comum no estacionamento. Há estacionamento no condomínio. Não possui elevadores. O imóvel está na faixa de idade de construção de 21 a 25 anos. O imóvel está localizado em rua calçada em aclave, com infraestrutura urbana, numa localização estratégica com grande área de comércio, apresentando característica residencial. Há transporte coletivo e vasto comércio. O bairro Alcântara onde está localizado o imóvel é servido com distribuição de água, energia elétrica, telefone, rede de esgoto e coleta de lixo. A rua possui iluminação pública. VALOR atribuído ao imóvel: R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais). São Gonçalo, 23 de agosto de 2024.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.485, (R-02/Av-03) em nome de Alberto Gomes Nogueira, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com Ademilde Bueno Nogueira.- Cientes os Srs. interessados que, conforme Sentença de fls. 157 e Formal de Partilha de fls. 237 acostados nos autos da Ação de Divisão de Bens nº 0064496-71.2016.8.19.0002, requerida por Ademilde Bueno em face de Alberto Gomes Nogueira, consta "... Homologo, por sentença, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o acordo formalizado entre Ademilde Bueno e Alberto Gomes Nogueira...", no qual os referidos imóveis serão únicos e exclusivamente em nome de Alberto Gomes Nogueira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 156491): R\$ 7.583,38 (sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4148117-7): R\$ 784,58 (setecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- CERTIDÃO (fls. 405/406): Certifico e dou fé que nesta data compareci à Travessa Uriscina Vargas, nº 237, Lote 61, Bloco D, Apto. 406, Alcântara, São Gonçalo, RJ, onde, após observar as formalidades legais, fui informada pelo Sr. Jairo Moreira, responsável pela portaria, que a unidade D / 406 está fechada, vazia de pessoas. Cabe esclarecer, não obstante o deferimento para acompanhamento da avaliação, que a parte interessada, representada pelo Dr. Antônio José Ribeiro de Carvalho, OAB/RJ 117.498, quem inicialmente fez contato para agendamento, através do telefone 21-99387-9185, declinou do acompanhamento, concordando com o exequente, na realização da Avaliação Indireta. Razão pela qual, na data de hoje, foi realizada a Avaliação Indireta conforme auto em anexo. O referido é

verdade. Submeto à apreciação de vossa excelência para o que for de direito. Observação: O Sr. Ademilson, zelador, e o Sr. Jairo Moreira afirmaram que é padrão de construção do Condomínio Parque das Florestas as unidades com sala, varanda, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. Outrossim, vale ressaltar que já avalei unidade no local com tal conformação. AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL, na forma abaixo: Aos 23 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 09:00hs, em cumprimento ao Mandado de Avaliação de Imóvel nº 1426/2024/MND, expedido no processo: 0037074-19.2019.8.19.0002, conforme despacho de fls. 376, procedi à Avaliação Indireta do seguinte bem: Imóvel situado na Travessa Urcina Vargas, nº 237, Lote 61, Bloco D, Apto. 406, Condomínio Parque das Florestas, Alcântara, São Gonçalo, RJ. Inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo, Secretaria Municipal de Fazenda sob o nome de contribuinte: Alberto Gomes Nogueira, cuja inscrição municipal é 156.499000, com a área construída privativa de 58,80m<sup>2</sup> e valor venal de R\$ 98.479,25; conforme IPTU/2023 juntado pelo interessado, objeto da presente avaliação, com as seguintes características: características estas tomando como parâmetro a planta básica da construção, segundo informações colhidas no local da diligência: apartamento dividido em sala, varanda (guarda corpo), dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, e a respectiva fração ideal do terreno. Não foi possível averiguar o estado de conservação do imóvel em seu interior, regular em sua visão externa. Na escritura de RGI, matrícula 42.486, 01, do 4º Ofício de São Gonçalo, há previsão de vaga de garagem de uso comum no estacionamento. Há estacionamento no condomínio. Não possui elevadores. O imóvel está na faixa de idade de construção de 21 a 25 anos. O imóvel está localizado em rua calçada em aclive, com infraestrutura urbana, numa localização estratégica com grande área de comércio, apresentando característica residencial. Há transporte coletivo e vasto comércio. O bairro Alcântara onde está localizado o imóvel é servido com distribuição de água, energia elétrica, telefone, rede de esgoto e coleta de lixo. A rua possui iluminação pública. VALOR atribuído ao imóvel: R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais). São Gonçalo, 23 de agosto de 2024.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.486, (R-02/Av-03) em nome de Alberto Gomes Nogueira, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com Ademilde Bueno Nogueira.- Cientes os Srs. interessados que, conforme Sentença de fls. 157 e Formal de Partilha de fls. 237 acostados nos autos da Ação de Divisão de Bens nº 0064496-71.2016.8.19.0002, requerida por Ademilde Bueno em face de Alberto Gomes Nogueira, consta "... Homologo, por sentença, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o acordo formalizado entre Ademilde Bueno e Alberto Gomes Nogueira...", no qual os referidos imóveis serão únicos e exclusivamente em nome de Alberto Gomes Nogueira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 156499): R\$ 7.703,51 (sete mil, setecentos e três reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4148125-0): R\$ 784,58 (setecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Embargos à Execução (nº 0043087-29.2022.8.19.0002) por Alberto Gomes Nogueira em face de Valter Sinder.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 lanços 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](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 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; 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](http://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 dois 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, Wallace Menezes Rangel, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Isabelle da Silva Scisínio Dias - Juíza de Direito.