



**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 1.º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ELIANE RODRIGUES MININGUELO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0009325-03.2014.8.19.0002 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por ELIANE RODRIGUES MININGUELO contra COMPANHIA FLUMINENSE DE HABITAÇÃO COFLUHAB, 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 ELIANE RODRIGUES MININGUETO, que no dia **12.02.2025, às 13hs:10min**, 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 da avaliação, ou no dia **18.02.2025**, 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. 508 - tendo sido a exequente/reconvinda intimada da penhora conforme fls. 499 e 523 - descrito e avaliado às fls. 579.- **AVALIAÇÃO:** Imóvel localizado no Conjunto Residencial "Sítio Santa Paula", situado na Estrada de Cassorotiba, s/nº, Maricá, RJ, Cartório do 2º Ofício de Maricá, RJ, matrícula 46.820, livro nº 2. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Aos 30 dias do mês de julho do ano de 2024, às 12h00min, em cumprimento ao Mandado anexo, **AVALIEI** o bem, conforme se segue: Imóvel sito à Rua "M", número 65, Condomínio Santa Paula. Que segundo informações que instruem o mandado possui 200 metros quadrados, matrícula no RGI número 46820. Segundo pesquisa junto as imobiliárias que negociam terrenos na localidade, aferi como preço médio dos lotes de terrenos anunciados no condomínio o valor de 120.000,00 (cento e vinte mil reais) como o lote a ser avaliado está abandonado, como parecia estar assim já há bastante tempo, **AVALIO** o lote do número 65 da Rua "M" em R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Maricá, 30 de julho de 2024.- **OBS.:** A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Maricá/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 46.820, constando da referida matrícula: **(R-1):** Interveniente Credora: Companhia Fluminense de Habitação – COFLUHAB, Agente Financeiro do BNH (atual Caixa Econômica Federal); Adquirente e Devedor Hipotecário: Eliane Rodrigues Mingueto, solteira; **Compra e Venda com Pacto Adieto de Hipoteca e Assunção de Dívida:** A COFLUHAB e o BNH (atual Caixa Econômica Federal) ratificaram a Hipoteca que grava o imóvel desta matrícula, e procedo a necessária transferência da dívida assumida para a responsabilidade do comprador e devedor hipotecário Eliane Rodrigues Mingueto, permanecendo caucionado ao BNH (atual Caixa Econômica Federal) o crédito hipotecário da COFLUHAB.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 56994): não apresenta débitos; Condomínio: R\$ 4.290,00 (quatro mil, duzentos e noventa reais), referente ao período de nov/2019 a nov/2024, sem juros e correção.- **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](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 onze dias do mês de dezembro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portelleiloes.com.br](http://www.portelleiloes.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.