



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4417 / 3002-4413 / 3002-4248
E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de CLÁUDIO NUNES TEIXEIRA, na pessoa de sua representante legal CLÁUDIA LISBOA TEIXEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0047899-27.2016.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHRISTIANO OTTONI contra Espólio de CLÁUDIO NUNES TEIXEIRA, na forma abaixo:

O DR. RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS, Juiz de Direito da Oitava 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 ao Espólio de CLÁUDIO NUNES TEIXEIRA, na pessoa de sua representante legal CLÁUDIA LISBOA TEIXEIRA, que no dia **10.09.2025, às 12hs:40min**, 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 **15.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, conforme decisão de fls. 397, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 287 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 290 e 314/315 - descrito e avaliado às fls. 392.- CERTIFICO e dou fé que, em cumprimento ao mandado, me dirigi à Rua Presidente Pedreira, nº 186, Ingá, Niterói, onde, nesta data, às 12:00hs, fui atendido pelo porteiro do prédio, tendo o mesmo informado que o Apartamento 308 se encontra vazio e desabitado. Assim, este OJA procedeu a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, conforme determinado no mandado (laudo em anexo), devolvendo o mandado para a devida análise de V. Exa. e determinação do que for de Direito. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Objeto da Avaliação: Fração ideal de 1/92 do terreno próprio, sito na Rua Presidente Pedreira, nº 186; e benfeitorias do Apartamento 308, antigo 102 do Edifício Christiano Ottoni, na Rua Presidente Pedreira, nº 186, inscrito na PMN sob o nº 125.289-9, registrada sob o nº 2, na matrícula nº 7.984, no livro 2-AA, às folhas 144, tudo em conformidade com a certidão do 2º Ofício de Justiça de Niterói (fls. 381 dos autos). Imóvel com 41 metros quadrados, conforme guia de IPTU da PMN (fls. 351 dos autos). Prédio: com acesso pela Rua Francisco Pimentel, nº 39, Ingá, Niterói e fundos com saída pela Rua Presidente Pedreira, nº 186, Ingá, Niterói. Construção antiga, com portaria 24 horas e circuito de câmeras; 02 elevadores; bicicletário; salão de festas; garagem; fachada em tinta. Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com infraestrutura urbana. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor estimado de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). Niterói, 10 de abril de 2025.- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7984, em nome de Cláudio Nunes Teixeira, desquitado.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1252899): R\$ 10.648,63 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2649687-7): R\$ 275,73 (duzentos e setenta e cinco reais e setenta e três centavos), referente aos exercícios de 2020 a 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 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; A arrematação deverá ser à vista, 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e nove dias do mês de julho de 2025.- 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, Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupato, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rafael Rezende das Chagas - Juiz de Direito.