



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 ALEX DA SILVA CAMPOS e à MAIKA FREITAS DOS SANTOS, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0061829-44.2018.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ARARIGBÓIA contra ALEX DA SILVA CAMPOS, na forma abaixo:

A DRA. ANDREA GONÇALVES DUARTE JOANES, Juíza 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 ALEX DA SILVA CAMPOS e à MAIKA FREITAS DOS SANTOS, na qualidade de Condômina, que no dia **09.12.2025, às 13hs:20min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo 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 **11.12.2025**, no mesmo horário, através do site, 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. 132 - descrito e avaliado às fls. 216/217.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Certifico e dou fé que, no dia 12/06/2025 (após diligências negativas nos dias 15/05/2025 e 28/05/2025), em cumprimento ao presente Mandado, compareci na Rua Visconde do Uruguai, nº 531, Sala 54, Centro, Niterói, RJ, onde fui atendida pelo Sr. Alex da Silva Campos, que franqueou minha entrada no imóvel objeto da Avaliação, cujo Laudo segue. Objeto da Avaliação: Imóvel comercial situado na Rua Visconde do Uruguai, nº 531, Sala 54, Centro, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 30890-8 e matriculado junto ao Registro Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói sob o nº 8862A. Características do Imóvel: Imóvel comercial constituído por Antessala: com piso cerâmico e parede sob pintura; Sala 1: com piso cerâmico, parede sob pintura, armário planejado em toda extensão da parede lateral com portas de correr, porta de acesso à sacada; Sala 2: com piso cerâmico, parede sob pintura, porta de acesso à sacada; Sacadas: pequenas, com piso tipo lajotinha vermelho, parede sob pintura e grade de ferro vermelha; Banheiro: piso cerâmico, azulejo até o teto, box de vidro temperado, basculante de esquadria de alumínio e vidro cancelado; Cozinha: pequena, piso cerâmico, parede sob pintura, bancada da pia em MDF e pia de louça. Prédio: Prédio comercial, antigo, 02 elevadores, porteiro, fachada sob pintura, portaria em granito e mármore. Considerações: imóvel em bom estado de conservação, localizado em rua asfaltada, na região central da cidade, com total infraestrutura urbana, próximo a todo comércio e serviços e servido por transportes públicos. VALOR: Atribuo ao imóvel, pelo método comparativo de mercado e considerando seu estado geral, o valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Niterói, 12 de junho de 2025.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8862A, em nome de Alex da Silva Campos, casado com Maika Freitas dos Santos, pelo regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6515/1977.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 308908): R\$ 55.005,97 (cinquenta e cinco mil, cinco reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2022, 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2210733-8): R\$ 334,29 (trezentos e trinta e quatro reais e vinte e nove centavos), referente aos exercícios de 2023 e 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 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de novembro 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 Leite Brandão Catharina, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)
Andrea Gonçalves Duarte Joanes - Juiz de Direito.