



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 MARLY DE ALVARENGA FERREIRA por si e como representante do Espólio de JOÃO CARLOS FERREIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0027404-64.2013.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANDRÉA contra Espólio de JOÃO CARLOS FERREIRA e MARLY DE ALVARENGA FERREIRA, 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 MARLY DE ALVARENGA FERREIRA por si e como representante do Espólio de JOÃO CARLOS FERREIRA, que no dia **29.10.2024, 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 **05.11.2024**, 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. 665 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 688 e 690 - descrito e avaliado às fls. 816/817.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL:** refere-se ao Apartamento 1602, sito à Rua Noronha Torreção, nº 124, Santa Rosa, com área privativa de 85m2 (descrito no respectivo IPTU), dimensionado e, devidamente, registrado sob a matrícula 9549 e inscrição na PMN nº 1540582, constituído de sala, três quartos, um banheiro, cozinha, uma vaga de garagem, dependências, posição de frente para a rua. O apartamento encontra-se original, sem reforma, com os pisos de cerâmica dos cômodos descolados, muitos quebrados, em alguns lugares estufados, sendo que o banheiro social tem o mesmo problema, sendo que os azulejos da parede encontram-se descolando da parede, com falhas na parede por esse motivo. Também ocorre na área de serviço que é aberta. Não há box no banheiro e os armários da cozinha são antigos e faltando partes. Não houve renovação da parte elétrica nem hidráulica. Prédio: Construção com mais de 30 anos utilizada para fins residenciais, com elevadores, garagem, piscina, sauna, quadra, churrasqueira, salão de festas e porteiro 24hs. Da Região: Localiza-se na zona sul do Município de Niterói e encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte coletivo. Proximidade com supermercado, escolas e transporte para demais bairros de Niterói e para o Rio de Janeiro. Metodologia: Foi utilizado o método comparativo direto do mercado imobiliário na região, nesta data, para ser encontrado o valor médio atual do metro quadrado no local. AVALIO o imóvel acima em R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais). Niterói, 31 de janeiro de 2024.- Conforme Certidão do 8º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9.549, (**Av-3**) em nome de João Carlos Ferreira, casado sob o regime da comunhão de bens com Marly de Alvarenga Ferreira, e **hipotecado** em favor do Banco Bradesco S.A.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1540582): R\$ 87.119,51 (oitenta e sete mil, cento e dezenove reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2006, 2007 e 2009 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2217455-1): R\$ 770,41 (setecentos e setenta reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019 a 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos nove dias do mês de setembro 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.