



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4378 / 3002-4200
E-mail: nit04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LIDER LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0005627-67.2006.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIDER contra CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LIDER LTDA, na forma abaixo:

A DRA. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES, Juíza de Direito da Quarta 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 CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LIDER LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **26.03.2025, às 12hs:10min**, 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 **31.03.2025**, 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. 398 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 353/354 e 362 - descrito e avaliado às fls. 540 (em 28/08/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Aos 28 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 15hs20, em cumprimento ao mandado de avaliação 501/2024, acompanhado pelo possuidor do imóvel, Sr. José Vitorio Bittencourt, AVALIEI o imóvel localizado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 370, Sala 1221, Centro, Niterói, RJ. Descrição do Imóvel: Sala com banheiro e cozinha, não possuindo reformas atuais e adornos significativos. Valor da Avaliação do Imóvel: tendo por base o método comparativo de valor do mercado imobiliário atual e o espelho de IPTU da Prefeitura Municipal de Niterói, AVALIO o referido imóvel em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 198.940,34 (cento e noventa e oito mil, novecentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, consta transcrita no livro 3-G, às folhas 107, sob nº de ordem 7.843, em 02/06/1958, a escritura de 27/05/1958, lavrada no 19º Ofício de Niterói, pela qual, a Construtora e Imobiliária Líder Limitada, por compra, adquiriu do Banco do Estado do Rio de Janeiro S.A, os lotes nº 50, 52 e 54 da Avenida Ernani do Amaral Peixoto. À margem da aludida transcrição, constam diversas averbações de construções de unidades integrantes do Edifício Líder, situado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 370 (trezentos e setenta). Relativamente à unidade designada pelo nº 1221 (mil duzentos e vinte e um), ainda não averbada neste registro, do edifício acima.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 523274): R\$ 56.970,04 (cinquenta e seis mil, novecentos e setenta reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2000 a 2005 e 2007 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2970858-3): R\$ 657,35 (seiscentos e cinquenta e sete reais e trinta e cinco 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. 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de janeiro 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, Claudia dos Santos Barbosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fabiana de Castro Pereira Soares - Juíza de Direito.