



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL - REGIONAL DA REGIÃO OCEÂNICA
Estrada Caetano Monteiro, próximo ao nº 1281, Pendotiba, Niterói, RJ.
Telefone: 2616-9387
E-mail: roc01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à VINÍCIUS PACHECO DOS SANTOS e à JOYCE RIBEIRO DA SILVA PACHECO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0006020-50.2020.8.19.0212) proposta por CONDOMÍNIO JARDIM UBÁ contra VINÍCIUS PACHECO DOS SANTOS e JOYCE RIBEIRO DA SILVA PACHECO, na forma abaixo:

O DR. GABRIEL STAGI HOSSMANN, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível - Regional da Região Oceânica, 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 VINÍCIUS PACHECO DOS SANTOS e à JOYCE RIBEIRO DA SILVA PACHECO, que no dia **25.03.2025, às 12hs: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 **01.04.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 140 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 122 e 288 - descrito e avaliado às fls. 363 (em 09/08/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Imóvel situado na Rua 3 (Jardim Ubá), nº 220 / Casa 02 / Lote 085, conforme descrito no mandado e nas cópias que seguem em anexo. Imóvel: residencial, situado no Bairro de Piratininga, Niterói, RJ, no Condomínio Jardim Ubá, em rua asfaltada, próximo dos meios de transporte e do comércio local, de alvenaria, murado, com telhado, portão, garagem para dois carros, quintal, jardim, varanda, porcelanato, área de serviço com quarto e banheiro, dois andares. Área interna, primeiro andar: sala, copa cozinha, dois quartos, sendo um suíte, banheiro social. Área interna, segundo andar: sala, uma suíte. Acesso interno ao segundo andar por escada de madeira e externo por escada de mármore com corrimão de ferro. O imóvel encontra-se em regular estado de conservação. Vistoria realizada no dia 09/08/2024, às 16h32. O Sr. Vinicius Pacheco dos Santos permitiu o ingresso no imóvel, acompanhando a vistoria. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.779.992,51 (hum milhão, setecentos e setenta e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta e um centavos).- Conforme Certidão do 16º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 37.187, **(R-08)** em nome de Vinicius Pacheco dos Santos e sua mulher Joyce Ribeiro da Silva Pacheco, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77; constando ainda da referida matrícula: **(R-09) – Constituição de Propriedade Fiduciária:** Devedores Fiduciantes: Vinicius Pacheco dos Santos e sua mulher Joyce Ribeiro da Silva Pacheco; Credor Fiduciário: Banco Bradesco S.A.; **(Av-15) – Consolidação da Propriedade Fiduciária com restrição de disponibilidade** em favor do Banco Bradesco S.A.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 2238681): R\$ 43.939,30 (quarenta e três mil, novecentos e trinta e nove reais e trinta centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4807866-1): R\$ 1.061,79 (hum mil, sessenta e um reais e setenta e nove 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro 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, Marcos Antonio Moreira Azevedo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Gabriel Stagi Hossmann - Juiz de Direito.