



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4340 / 3002-4339 / 3002-4338
E-mail: nit02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FERNANDO CAMARGO SOARES FILHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0030037-38.2019.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCANTIL ICARAÍ contra FERNANDO CAMARGO SOARES FILHO, na forma abaixo:

O DR. GABRIEL STAGI HOSSMANN, Juiz de Direito da Segunda 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 FERNANDO CAMARGO SOARES FILHO, que no dia **21.10.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27.10.2025**, 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. 246 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 225 - descrito e avaliado às fls. 308/309.-**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Preliminarmente: Inicialmente, cumpre esclarecer que no dia 05/05/2025, às 13:55hs, compareci na Rua Gavião Peixoto, nº 220, Icaraí, Niterói, RJ, onde verifiquei que está localizado prédio sem porteiro com acesso somente por interfone. Cumpre informar que interfonei para o apartamento 201, onde fui atendida por interlocutora, que veio ao encontro desta oficial de justiça do lado de fora do prédio, e se apresentou como sendo a Sra. Marilene Bazílio. A Sra. Marilene Bazílio informou que é funcionária da residência e trabalha no endereço 2 vezes por semana, e que o ocupante do imóvel seria pessoa com dependência de álcool e que no momento da diligência estaria sob seus efeitos. Importa consignar que obtive a informação segundo a Sra. Marilene Bazílio, de que o imóvel objeto desta avaliação indireta, possuía 01 quarto, sala, cozinha e banheiro, e no decorrer da conversa, que foi do lado de fora do prédio, o ocupante do imóvel apareceu na escadaria do Condomínio falando alto, com rispidez e exaltado, tendo a Sra. Marilene adentrado o prédio para atendê-lo. Cabe ressaltar que, a parte interessada não forneceu qualquer característica ou descrição interna do bem ou do prédio, pra proceder a Avaliação Indireta, determinada por este Juízo e que esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, objeto desta avaliação, para verificar as reais condições do mesmo. Objeto de Avaliação: imóvel residencial, constituído pelo Apartamento nº 201, do edifício situado na Rua Gavião Peixoto, nº 220, Icaraí, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 58.435-9, conforme cópias anexas ao presente mandado do Registro de Imóveis e IPTU. Prédio: não tive acesso ao interior do prédio. APARTAMENTO 201: características informadas pela Sra. Marilene Bazílio: 01 quarto, sala, cozinha e banheiro. Considerações: O imóvel está localizado em rua asfaltada, com infraestrutura urbana, próximo a comércio e serviço de transporte público, em excelente ponto. Cumpre ressaltar que, esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, e desconhece as características e o estado de conservação do mesmo. VALOR: Atribuo ao referido imóvel o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Niterói, 05 de maio de 2025.- Conforme Certidão do 9º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 3345, (R-7) em nome de Fernando Camargo Soares Filho, divorciado; constando ainda da referida matrícula: (Av-8) – Cláusulas de Incomunicabilidade, Impenhorabilidade e Inalienabilidade. De conformidade com a escritura de rratificação lavrada em 03/11/2011, em notas do 4º Ofício de Niterói, no Lº 1039, fls. 108, ato nº 75, prenotada em 05/12/2011, no Lº 1 “D”, fls. 197, sob o nº 112140, o imóvel objeto da presente fica gravado com as cláusulas de Incomunicabilidade, Impenhorabilidade e Inalienabilidade.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 584359): R\$ 852,90 (oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos), referente ao exercício de 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1177812-3): não apresenta débitos.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 334, a seguinte decisão: “... O imóvel será alienado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, com sub-rogação dos créditos, inclusive tributários, sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 908 do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN...”.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira); 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 334, a seguinte decisão: “... *Fica estabelecido que a arrematação poderá ser à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de 5% (cinco) de comissão da leiloeira e 1% (um por cento) de custas cartorárias até o limite máximo permitido, de acordo com o art. 888 do CPC. Nos termos do art. 895 do CPC, admito a possibilidade de aquisição do bem em prestações, devendo eventual proposta ser apresentada previamente, de forma escrita nos autos, cabendo à leiloeira observar rigorosamente as determinações deste Juízo...*”.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira. 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 dois dias do mês de setembro 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, Jose Manuel Moreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Gabriel Stagi Hossmann- Juiz de Direito.