



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 aos Espólios de ALCIDES MAGALHÃES VIEIRA, de MAGNÓLIA DA SILVA VIEIRA e de TELMA VIEIRA PESSANHA, na pessoa de TELBER VIEIRA PESSANHA e à GILBERTO DE SOUZA PESSANHA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0064975-11.2009.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LÍDER contra Espólio de ALCIDES MAGALHÃES VIEIRA, Espólio de MAGNÓLIA DA SILVA VIEIRA, Espólio de TELMA VIEIRA PESSANHA e GILBERTO DE SOUZA PESSANHA, na forma abaixo:

O DR. ADALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, 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 aos Espólios de ALCIDES MAGALHÃES VIEIRA, de MAGNÓLIA DA SILVA VIEIRA e de TELMA VIEIRA PESSANHA, na pessoa de TELBER VIEIRA PESSANHA e à GILBERTO DE SOUZA PESSANHA, que no dia **09.12.2025, às 13hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11.12.2025**, 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 os executados intimados da penhora conforme fls. 364 - descrito e avaliado às fls. 785/786.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Objeto da Avaliação: imóvel constituído por Apartamento nº 514 da Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 370, Centro, Edifício Líder, no 1º subdistrito do 1º distrito deste município de Niterói/RJ, sem vaga de garagem, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 2671-A, ficha 01, no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói, inscrito na PMN sob o nº 52099-9. Edifício: construção antiga, parte comercial e parte residencial, hall de entrada com portaria em granito, com piso cerâmico novo, paredes azulejadas, porteiro 24 horas, três elevadores, lojas comerciais, sobreloja com 06 (seis) salas, 12 (doze) andares, 33 (trinta e três) unidades por andar, sem garagem. Apartamento: não foi possível realizar a vistoria na unidade 514, em razão de encontrar-se desabitado, segundo informação do porteiro, Sr. Rafael da Silva. Considerações: o imóvel está localizado em rua de grande movimento, com boa pavimentação e bem-sinalizada, com acesso fácil, em área central da cidade, servido por comércio diversos e com farto acesso a transportes coletivos, próximo à rede bancária, barcas, faculdades e às principais repartições públicas de âmbito municipal, estadual e federal. VALOR: atribuo ao imóvel o valor médio de mercado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Niterói, 30 de julho de 2025.- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 2671A, em nome de Alcides Magalhães Vieira, casado sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515 de 1977 com Magnólia da Silva Vieira; e, Telma Vieira Pessanha, casada sob o regime de comunhão de bens na vigência da Lei 6.515 de 1977 com Gilberto de Souza Pessanha.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 520999): R\$ 3.315,67 (três mil, trezentos e quinze reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1173913-3): R\$ 338,62 (trezentos e trinta e oito reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2022 a 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 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três 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, Jose Manuel Moreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) O Dr. Adalberto Republicano de Macedo Junior - Juiz de Direito.