



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 3º Andar, Sala 302, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4212 / 3002-4393 / 3002-4393
E-mail: nit06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ZÓZIMO COSTA HOMEM, à ZÓZIMO DE CASTELO SOARES DA COSTA HOMEM e à ANA ONDINA NOGUEIRA DE BRITO DA COSTA HOMEM, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0079582-24.2012.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASTEL GANDOLFO contra ZÓZIMO COSTA HOMEM, ZÓZIMO DE CASTELO SOARES DA COSTA HOMEM e ANA ONDINA NOGUEIRA DE BRITO DA COSTA HOMEM, na forma abaixo:

A DRA. SIMONE LOPES DA COSTA, Juíza de Direito da Sexta 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 ZÓZIMO COSTA HOMEM, à ZÓZIMO DE CASTELO SOARES DA COSTA HOMEM e à ANA ONDINA NOGUEIRA DE BRITO DA COSTA HOMEM, que no dia **02.12.2025, às 13hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação, ou no dia **04.12.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 319/320, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 221 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 247 e 249 - descrito e avaliado às fls. 312 (em 23/09/2024).- **INFORMAÇÃO:** Cumpre-me informar ao MM. Juízo, em relação à diligência de Avaliação Indireta, e com intuito de prestar maiores esclarecimentos, que dirigi-me a Rua Santa Rosa, nº 141, sendo aí, após obter informações com o Porteiro, Sr. Renê, que disse inclusive que o apartamento encontra-se fechado há bastante tempo e com a Síndica, via WhatsApp, Sra. Solange, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo que segue em anexo. A Oficial de Justiça Avaliadora, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado nº 533/2024, através de informações prestadas pelo porteiro do edifício, Sr. Renê, quando lá diligenciei, no dia 23 de setembro de 2024, às 09:45, da Sra. Solange, síndica, via WhatsApp, após pesquisar junto ao site da Prefeitura do Município de Niterói, a ficha de lançamento do IPTU atualizada, que segue em anexo, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do bem, conforme descrito abaixo: Imóvel localizado na Rua Santa Rosa, nº 141, Apartamento 1303, Santa Rosa, Niterói, RJ, registrado no Cartório do 8º Ofício de Niterói/RJ, matrícula nº 13.558, inscrição municipal nº 1660158, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, composto por 01 varanda, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 02 quartos, 01 banheiro social e dependências de empregada (01 quarto e 01 banheiro), todos cômodos com revestimentos de pisos, paredes e louças originais. O imóvel não foi reformado e encontra-se fechado já há algum tempo. O Edifício "Castel Gandolfo" possui elevador que dá acesso ao apartamento. O imóvel está localizado em uma rua de fácil acesso ao transporte público e ao comércio local. De acordo com o IPTU o imóvel tem 103m2. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel em R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 586.350,47 (quinhentos e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 8º Ofício de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.558, em nome de Zózimo de Castelo Soares da Costa Homem, casado pelo regime da comunhão de bens com Ana Ondina Nogueira de Brito da Costa Homem; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Hipoteca e Caução: os proprietários deram em hipoteca em favor do Banerj - Banco do Estado do Rio de Janeiro S.A (atual Banco Bradesco BERJ S.A), consta ainda, na mesma matrícula uma caução em favor do Banco Nacional da Habitação – BNH (atual Caixa Econômica Federal).- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1660158): R\$ 124.252,22 (cento e vinte e quatro mil, duzentos e cinquenta e dois reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 1998 a 2017 e 2022 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2034242-4): R\$ 847,87 (oitocentos e quarenta e sete reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 355/356 a seguinte decisão: "... a venda se dará livre e desembaraçada, 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 355/356 a seguinte decisão: “... *Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...*”; cientes ainda que consta às fls. 319/320 a seguinte decisão: “... *A remuneração do Leiloeiro se dará da seguinte forma: a) comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; b) para adjudicação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo exequente; c) remição ou transação, comissão de 2% sobre a avaliação, pelo executado... Eventual(ais) proposta(s) de interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações será/serão analisadas oportunamente...*”.- 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 dez 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.portallaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Edson Evangelista Junior, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Simone Lopes da Costa - Juíza de Direito.