



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4375 / 3002-4373 / 3002-4372
E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GEOVANE DE AGUIAR, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0055467-60.2017.8.19.0002) proposta por JORGE JOSÉ ABUNAHMAN e ANADEJE MARIA DA SILVA ABUNAHMAN contra GEOVANE DE AGUIAR, na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito da Terceira 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 GEOVANE DE AGUIAR, que no dia **06.04.2026, com início às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **08.04.2026**, 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, os “Direitos Aquisitivos” aos imóveis penhorados conforme termo de penhora às fls. 455 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 426 e 453 - descritos e avaliados às fls. 471/472 e 473/474 (em 09/07/2025).- CERTIDÃO (fls. 473/474): Certifico e dou fé que, no dia 23/06/2025, às 14:25h, em cumprimento ao presente Mandado, compareci na Rua São Pedro, nº 41, Centro, Niterói, RJ, onde não logrei êxito em ser atendida, no prédio, por qualquer pessoa que pudesse prestar informações sobre o imóvel, passando, então, a verificar as características do edifício, que seguem descritas no laudo. Registre-se que, por se tratar de Avaliação Indireta, não é possível atestar as reais características e o estado do imóvel. Segue o laudo. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Descrição do Bem: imóvel situado na Rua São Pedro, nº 41, Unidade 201, Centro, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 43359-9 e matriculado junto ao Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói sob o nº 2728A. Características do Imóvel: de acordo com a Certidão do RGI (fls. 47) e guia do IPTU (fls. 324) anexadas ao Mandado, trata-se de apartamento, de utilização residencial, com área privativa de 58m2. O imóvel está situado em edifício de 5 andares, sendo o 1º e 2º andares constituídos de loja e sobreloja, e mais 3 andares de apartamentos, prédio sem porteiro, com interfone, porta de acesso em ferro trabalhado, fachada sob pintura aparentemente em mau estado de conservação. Considerações: prédio antigo, localizado em trecho da rua de circulação exclusiva de pedestres, na região central da cidade, com total infraestrutura urbana, próximo a todo comércio e servido por transportes públicos. Não é possível descrever o imóvel nem atestar seu real estado de conservação por se tratar de Avaliação Indireta. AVALIAÇÃO INDIRETA: Atribuo ao imóvel, pelo método comparativo de mercado, o valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 187.941,40 (cento e oitenta e sete mil, novecentos e quarenta e um reais e quarenta centavos).- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 2728A, em nome de Jorge José Abunahman, casado sob o regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77 de 1977, com Anadeje Maria da Silva Abunahman; constando ainda da referida matrícula: (Av-6) Averbação Ex Ofício: fica excluída a letra “A” da presente matrícula; (R-7) – Penhora do Direito e Ação: 8ª Vara Cível – Ação de Despejo nº 0055456-02.2015.8.19.0002, movida por Carlos Alberto Fernandes Figueiredo em face de Geovane de Aguiar e Instituto de Medicina Preventiva do Estado do Rio de Janeiro.- Consta às fls. 18/21, Recibos de pagamento referente a Compra e Venda do Imóvel de Jorge José Abunahman em favor de Geovane de Aguiar.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 433599): R\$ 19.986,14 (dezenove mil, novecentos e oitenta e seis reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1168784-5): R\$ 718,87 (setecentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 132.400,54 (cento e trinta e dois mil, quatrocentos reais e cinquenta e quatro centavos), conforme planilha datada de 29/01/2026.- CERTIDÃO (fls.471/472): Certifico e dou fé que, no dia 23/06/2025, às 14:25h, em cumprimento ao presente Mandado, compareci na Rua São Pedro, nº 41, Centro, Niterói, RJ, onde não logrei êxito em ser atendida, no prédio, por qualquer pessoa que pudesse prestar informações sobre o imóvel, passando, então, a verificar as características do edifício, que seguem descritas no laudo. Registre-se que, por se tratar de Avaliação Indireta, não é possível atestar as reais características e o estado do imóvel. Segue o laudo. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Descrição do Bem: imóvel situado na Rua São Pedro, nº 41, Unidade 202, Centro, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 43360-7 e matriculado junto ao Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói sob o nº 2729A. Características do Imóvel: de acordo com a Certidão do RGI (fls. 48) e guia do IPTU (fls. 325) anexadas ao Mandado, trata-se de apartamento, de utilização residencial, com área privativa de 28m2. O imóvel está situado em edifício de 5 andares, sendo o 1º e 2º andares constituídos de loja e sobreloja, e mais 3 andares de apartamentos, prédio sem porteiro, com interfone, porta de acesso em ferro trabalhado, fachada sob pintura aparentemente em mau estado de conservação. Considerações: prédio antigo, localizado em trecho da rua de circulação exclusiva de pedestres, na região central da cidade, com total infraestrutura urbana, próximo a todo comércio e servido por transportes públicos. Não é possível descrever o imóvel nem atestar seu real estado de conservação por se tratar

de Avaliação Indireta. AVALIAÇÃO INDIRETA: Atribuo ao imóvel, pelo método comparativo de mercado, o valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 93.970,70 (noventa e três mil, novecentos e setenta reais e setenta centavos).- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 2729A, em nome de Jorge José Abunahman, casado sob o regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77 de 1977, com Anadeje Maria da Silva Abunahman; constando ainda da referida matrícula: (Av-6) Averbação Ex Ofício: fica excluída a letra “A” da presente matrícula; (R-7) – Penhora do Direito e Ação: 8ª Vara Cível – Ação de Despejo nº 0055456-02.2015.8.19.0002, movida por Carlos Alberto Fernandes Figueiredo em face de Geovane de Aguiar e Instituto de Medicina Preventiva do Estado do Rio de Janeiro.- Consta às fls. 18/21, Recibos de pagamento referente a Compra e Venda do Imóvel de Jorge José Abunahman em favor de Geovane de Aguiar.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 433607): R\$ 8.539,38 (oito mil, quinhentos e trinta e nove reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2027595-4): R\$ 287,63 (duzentos e oitenta e sete reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 132.400,53 (cento e trinta e dois mil, quatrocentos reais e cinquenta e três centavos), conforme planilha datada de 29/01/2026.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 479/480 o seguinte despacho: “... *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 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.portallaleiloes.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. 479/480 o seguinte despacho: “... *Feito o leilão, lavrar-se-á 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 as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o 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...*”.- A arrematação será 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 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 2026.- 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, Wallace Menezes Rangel, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Isabelle da Silva Scisinio Dias - Juíza de Direito.