

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA VARA FEDERAL DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SYLVIA MARIELLE SANTOS FAILLACE, por si e como representante do ESPAÇO DE BELEZA SLY FAILLACE LTDA, à NILTON NUNES MARTINS TAVARES e à PAULO HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 5005716-76.2022.4.02.5102) proposta por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF contra ESPAÇO DE BELEZA SLY FAILLACE LTDA, SYLVIA MARIELLE SANTOS FAILLACE, NILTON NUNES MARTINS TAVARES e PAULO HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES, na forma abaixo:

O DR. JOSE CARLOS DA SILVA GARCIA, Juiz Federal da Terceira Vara Federal de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SYLVIA MARIELLE SANTOS FAILLACE, por si e como representante do ESPAÇO DE BELEZA SLY FAILLACE LTDA, à NILTON NUNES MARTINS TAVARES e à PAULO HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES, que no dia **29.09.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do 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 **01.10.2026**, 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, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme evento 295 (em 14/10/2025) - tendo sido os executados intimados da penhora conforme evento 310.- **AVALIAÇÃO**: Apartamento de nº 402, da Rua Visconde de Sepetiba, nº 320, Centro, Niterói, RJ (Edifício São Lourenço), composto de: sala, 02 (dois) quartos, cozinha, banheiro, W.C e área de serviço. Medindo 11,00 metros de largura na frente; 14,15 metros de largura nos fundos; por 13,50 metros de extensão de frente a fundos pelo lado direito e uma linha quebrada de três segmentos com 6,50 metros mais 3,15 metros mais 7,00 metros pelo lado esquerdo, inscrito na PMN sob o nº 047.558-2, devidamente registrado na matrícula 3957, ficha 01, no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis com propriedade em nome de Sylvia Marielle Santos Faillace, levando-se em consideração o valor do metro quadrado, atribuído pelos Corretores de Imóveis do Centro de Niterói, que é de R\$ 5.000,00 o metro quadrado, avalio o bem em R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais). Valor total da avaliação R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 370.662,20 (trezentos e setenta mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte centavos).- Conforme Certidão do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 3957, (R-2) em nome de Sylvia Marielle Santos Faillace; constando ainda da referida matrícula: (Av-3): No protocolo 01, fls. 346, em 12/10/1990, foi apresentado o Ofício nº 297/INEPAC, datado de 02/10/1990 da Secretária do Estado de Cultura, Instituto Estadual do Patrimônio Cultural, bem como xerox da Resolução SEC nº 22 de 31/08/1990, pelas quais se determina o tombamento do bem imóvel de valor histórico e cultural, denominado Praça da República, no Centro do Município de Niterói e proteção da área de ambiência da referida Praça, fazendo parte da mesma área o edifício nº 320 da Rua Visconde de Sepetiba, objeto desta matrícula, constando da resolução SEC nº 22 de 31/08/1990, que os imóveis e terrenos situados no trecho que se encontra na área definida como de proteção e ambiência só serão aceitas construção com a altura máxima de 13,00. Fazendo-se a presente averbação para os devidos efeitos; (Av-4): foi realizado o casamento pelo regime da comunhão parcial de bens de Julio Cesar Lucchetti e Sylvia Marielle Santos Faillace, sem alteração de nome.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 475582): R\$ 750,69 (setecentos e cinquenta reais e sessenta e nove centavos), referente ao exercício de 2026 (da 07ª a 11ª cota) – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2027914-7): não apresenta débitos; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- 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 arrematamento.- 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.- 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 na Caixa Econômica Federal 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 trinta dias do mês de julho de 2026.- 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, Bruno Dias Roriz, Diretor da Secretaria, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Jose Carlos da Silva Garcia - Juiz Federal