

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 25/6/26.



COMARCA DE NITERÓI – RJ
JUIZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI - RJ
Rua Coronel Gomes Machado s/nº - 6º andar – Centro – Niterói - RJ
Telefone: 2716-4701
E-mail: nit06vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0017598-92.2019.8.19.0002 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BELOVER PARK contra FERNANDA ROCHA MAGALHÃES, na forma abaixo:

A Doutora SIMONE LOPES DA COSTA, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente FERNANDA ROCHA MAGALHÃES, para ciência de que no próximo dia **28 de JULHO de 2026, às 13:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **30 de JULHO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 8º RGI de Niterói – RJ (atual 7º RGI), matrícula nº 12705, descrito e avaliado as fls. 367/368: AUTO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: **Rua Noronha Torrezão nº 524 bloco 03 apto 604 – Santa Rosa – Niterói – RJ**. OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel constituído pelo apartamento 604 do condomínio de apartamentos situado à rua Noronha Torrezão n. 524 Bloco 03 - Santa Rosa/ Niterói - RJ, fração ideal de 1/84 do terreno, conforme escritura do Cartório do 8º Ofício de Niterói - Registro de Imóveis da 8º Circunscrição, livro 02-IV fls.90, matrícula, 12705, inscrito na P.M.N. sob o nº 165.524. CONDOMÍNIO: funcionários de portaria 24h; 03 blocos de apartamentos; 04 apartamentos por andar e 08 andares; prédio com área disponível para garagem; piscina; salão de festas; quadra esportes infantil; churrasqueira; APARTAMENTO 604: 01 vaga na garagem; com 02 portas de acesso de madeira (social e serviço); SALA: piso frio; paredes pintadas; janela de alumínio de correr com vista para fundos; QUARTO 1: porta de acesso de madeira; piso frio, paredes pintadas; janela de alumínio de correr com vista para fundos; QUARTO 2: porta de acesso de madeira; piso frio, paredes pintadas; janela de alumínio de correr com vista para interior do condomínio; BANHEIRO SOCIAL: porta de acesso em madeira; piso frio; azulejo até o teto; box vidro temperado; pia em granito; chuveiro elétrico; vaso sanitário; descarga embutida; COZINHA: piso frio; azulejo até o teto; pia de granito e cuba em inox; AREA DE SERVIÇO: piso frio; azulejo até o teto; tanque; janela de alumínio de correr; BANHEIRO SERVIÇO: piso frio; azulejo até teto; chuveiro elétrico; CONSIDERAÇÕES o imóvel constituído pelo apartamento 604 Bloco 03, está localizado em rua asfaltada, com total infraestrutura urbana, junto ao comércio do bairro e de transporte público por linhas de ônibus. VALOR: atribuo ao imóvel o valor médio de mercado de **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)**. Niterói 28/5/25. Conforme certidão emitida pelo 8º Ofício de Niterói - Registro de Imóveis da 8º Circunscrição, do imóvel inscrito na matrícula nº 12705: Imóvel – Constituído pelo

apartamento nº 604, do Bloco 03, com direito a 01 vaga de garagem, do edifício Belover Park, situado à Rua Noronha Torrezão nº 524, e respectiva fração ideal de 1/84 do terreno. Inscrição PMN nº 165.524. Proprietários: Marco Antonio da Silva Magalhães, CPF nº 458.265.527-00 e s/m Maria Helena Vieira Lopes Magalhães, CPF 617.739.647-04. **AV-1** – Hipoteca - em favor da Caixa Econômica Federal. **AV-2** - Quitação - a credora Caixa Econômica Federal, deu plena quitação na dívida, que gravava o imóvel acima. **R-3** - Compra e Venda – Adquirente – FERNANDA ROCHA MAGALHÃES, brasileira, maior, estudante, solteira, portadora da carteira de identidade nº 09.777.941-7, expedida pelo IFP em 04/09/1988, inscrita no CPF/MF sob o nº 074.534.067-90, residente e domiciliada à Rua Comendador Queiroz nº 91 apto 302 – Icaraí – Niterói – RJ. **R-4** – Penhora – 6ª Vara Cível de Niterói – processo nº 0017598-92.2019.8.19.0002 em epígrafe. Valor da dívida: R\$ 38.802,55 em 28/04/2023. Certidão emitida em 12/06/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 165524-0 consta débito no valor de R\$ 18.322,94 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 703,42 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 229, em 12/9/22 no valor de R\$ 85.160,49 mais acréscimos legais.** 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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”. **Condições do Leilão** - A arrematação será à vista, ou com pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias conforme art. 892 do CPC, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. **Conforme decisão de fls. 381** - item f) A comissão do leiloeiro será de 5º sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após o início dos trabalhos do leiloeiro, ocorre remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata),

sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. - O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 do Banco do Brasil S/A (obtida através do site www.tjrj.jus.br ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Edson Evangelista Junior, Chefe de Serventia, mat. 01-28569 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. SIMONE LOPES DA COSTA – Juíza de Direito.