



COMARCA DE NITERÓI

JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Rua Visconde de Sepetiba nº 519 - Centro – Niterói – RJ. Cep: 24020-206

Telefone: 3002-4403 / 4450

E-mail: nit05vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação SUMÁRIA – COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0004646-91.2013.8.19.0002 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDSON JONES SANTANA contra CARLOS RICARDO GRASSIA SERENO, na forma abaixo:

O Doutor ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói, 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 CARLOS RICARDO GRASSIA SERENO, interessado EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA, para ciência de que no próximo dia **23 de OUTUBRO de 2026, às 14:00 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 **27 de OUTUBRO 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 14º RGI da 5ª Circunscrição de Niterói - RJ, matrícula nº 19.898, descrito e avaliado as fls. 623/625: AUTO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: **Apartamento 306 do bloco 1 situado à Rua Dionízio Erthal nº 69 – Santa Rosa – Niterói – RJ.** Do 4º subdistrito do 1º distrito do município de Niterói, matrícula 19898, ficha 001, Livro 2, inscrito na P.M.N. sob o nº 185025-4 conforme escritura do Cartório da 5ª Circunscrição da Comarca de Niterói. Condomínio: 03 blocos, 10 andares e 08 apartamentos por andar; 1 portaria principal e 01 portaria para cada bloco; câmeras de segurança; cada bloco com 02 elevadores; funcionários 24 horas; Apartamento: 1 acesso social. Sala: paredes pintadas; janela em esquadria de alumínio com vista interna para o condomínio. Quarto 1: porta de madeira, piso frio, paredes pintadas, janela em esquadria de alumínio; Quarto 2: porta de madeira, piso frio, paredes pintadas, janela em esquadria de alumínio. Banheiro Social: piso frio, paredes com revestimento de azulejo até o teto; chuveiro elétrico, pia, vaso sanitário com descarga embutida. Cozinha: piso frio, paredes com revestimento de azulejo até o teto, pia em granito. Área de serviço: paredes com revestimento de azulejo até o teto, piso frio, tanque. Considerações: o imóvel constituído pelo apartamento 306 BL 01, 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\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**. Niterói 16/5/25. Conforme certidão emitida pelo 14º RGI da 5ª Circunscrição de Niterói - RJ, do imóvel inscrito na matrícula nº 19.898: Imóvel – Rua Dionízio Erthal, fração ideal de 1/232 do terreno que corresponderá ao apartamento 306 do bloco 01, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste Município, do terreno de nº 63-B. Registro anterior: matrícula 19.884 – 5ª Circunscrição. Proprietário – IBASM – Instituto de Benefícios e Assistência aos Servidores Municipais. AV-01 – Transposição

do gravame hipotecário do reg.06 da matrícula 19.884, em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. AV-02 – ex-vi: feito no Lº 03 sob o nº 1511 – Instituição de Condomínio. AV-03 – ex-vi: feito no Lº 03 sob o nº 1512 – Convenção de Condomínio. AV-04 – Por requerimento datado de 6/9/1992, com certidão de construção da Prefeitura local, provou a construção do Apartamento 306, do bloco 1 – situado na Rua Dionísio Erthal, nº 63-B, com as seguintes características: sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, inscrição na PMN sob o nº 185025, planta aprovada em 06/2/92. R-05 – Compra e Venda – feita à CARLOS RICARDO GRASSIA SERENO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, técnico telecomunicações, CI nº 04741945-2 do IFP de 27/8/1985 e CPF nº 573.593.347-72 e sua mulher CHARMENE YASMIN GUEDES SERENO, brasileira, do lar, portadora da CI nº 096625447 do IFP de 05/03/91 e CPF nº 888.436.707-78, residente e domiciliado em São Gonçalo – RJ. R-06 – Hipoteca – à Caixa Econômica Federal – CEF. AV-07 – Ainda em decorrência dos registros anteriores, a averbação 01 acima, tornou-se insubsistente. R-08 – Penhora – 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ, processo nº 0004646-91.2013.8.19.0002, dívida no valor de R\$ 181.453,29 em 20/7/22. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 185025-4 consta débito referente aos exercícios 2025/2026 no valor de R\$ 3.629,77 mais acréscimos legais. Débito em dívida ativa no valor de R\$ 85.576,44 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 756,53 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme Termo de Penhora às fls. 451, em 11/01/21 no valor de R\$ 181.453,29 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 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 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 dezoito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR - Juiz de Direito.