

JUÍZO DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE NITERÓI

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO BONNEVILLE que move em face de ANDREA TERRA DE MAGALHÃES (processo nº 0016689-26.2014.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CRISTIANE DA SILVA BRANDAO LIMA, Juíza de Direito na nona vara cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **Devedora ANDREA TERRA DE MAGALHÃES, e o ESPÓLIO DE SONIA MARIA TERRA DE MAGALHAES através de sua inventariante RENATA TERRA DE MAGALHÃES ANDRADE COSTA, e as herdeiras FLÁVIA TERRA DE MAGALHÃES e ROBERTA TERRA MAGALHÃES**, que no dia **05/12/2022 às 13h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/12/2022**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o imóvel: **Apartamento 501, situado na Rua General Pereira da Silva, nº 90, Icaraí, Niterói/RJ.** Descrição: imóvel descrito como a unidade residencial supracitada, que mede 31,00 de largura na frente, onde confronta com a Rua General Pereira da Silva, uma linha quebrada com três segmentos com 11,00m + 10,00m + 20,00m de largura nos fundos, onde confronta com os imóveis nºs. 128, 128A e 132 casas 6, 8 e 10 da Rua Tavares de Macedo, 39,00 pelo lado direito e 49,00 pelo lado esquerdo, confrontando pelo lado direito com o prédio nº 102 e do lado esquerdo com o prédio 86 do mesmo logradouro, conforme certidão lavrada no cartório do 9º Ofício. Segundo guia do IPTU/2021 possui área privativa de 129 metros quadrados. Região: No que se refere à localização, situa-se, em área nobre da zona sul de Niterói, com boa infraestrutura de comércio, mercados, drogarias, shopping centers, nas proximidades da atual Rua Ator Paulo Gustavo, Gavião Peixoto e transporte público na Praia de Icaraí. **AVALIAÇÃO** fixada pelo juízo em **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9º Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 13596, em nome de Alfredo de Magalhães e s/m Sonia Maria Terra de Magalhaes, onde consta que o imóvel é Foreiro ao Asilo de Santa Leopoldina, e penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 164.906-0) - Há débitos de IPTU no valor de R\$ 54.458,23, mais acréscimos legais; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 476.411,91, conforme planilha datada de novembro de 2022. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. Todavia, caso o produto da venda não seja suficiente para quitação de todos os débitos, inclusive o condominial, o saldo restante do débito condominial será de responsabilidade do arrematante. As*

certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), e, no site [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://sindicatodosleiloeirosrj.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma ([www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação.

**REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ.**

**DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br) e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel, a qual não está incluída no valor do lance, por meio

de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos três dias do mês de novembro de dois mil e vinte e dois. Eu, Jose Carlos Ferreira da Costa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Cristiane da Silva Brandão Lima – Juíza de Direito.