JUÍZO DE DIREITO DA 05ª 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 Execução proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO CENTRO SUL que move em face de PAULO CESAR NUNES DE LIMA (processo nº 0064380-65.2016.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CRISTIANE DA SILVA BRANDAO LIMA, Juíza de Direito na quinta vara cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **PAULO CESAR NUNES DE LIMA**, que no dia **23/11/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público**, **através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa,** apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/11/2026**, 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**", referente a venda do imóvel: **Sala nº 1209, situada na Rua Almirante Teffé, nº 645, Centro, Niterói/RJ,** com uma vaga de garagem de nº 32 no 3º pavimento, e respectivas frações ideias de 0,90% (sala) e de 0,25% (vaga) do terreno próprio, no 2º subdistrito do 1º distrito deste Município, que mede: 17,97m de largura na frente pela rua Almirante Teffé, uma linha quebrada de cinco segmentos com 4,30m. mais 0,30 mais 6,65m. mais 1,70m. mais 6,70m. de largura nos fundos, por 39,70m. de extensão de frente a fundos pelo lado direito e 38,30m. pela lado esquerdo, confrontando à direita com o imóvel 643, à esquerda com o 653, ambos da mesma rua nos fundos com o imóvel 86 da rua XV de Novembro, da Associação dos Servidores do Brasil; inscrito na PMN sob o nº 153.024, tudo em conformidade com a Certidão do Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício de Justiça, Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Niterói, matrícula 7.662, ficha nº 1. Imóvel medindo 29m2, conforme guia de IPTU em anexo ao mandado de avaliação, inscrição na PMN 198661-1. Prédio: com frente para a Almirante Teffé, Centro, Niterói. Fachada em vidro e esquadria de alumínio. Condomínio composto por 04 andares de garagem; 07 pavimentos de salas; 09 salas por andar; 02 elevadores; portaria 24 horas com circuito de câmeras, balcão em pedra e piso frio, e entrada com porta em vidro e portão em alumínio. Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de **R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 2º Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 7662, em nome do Devedor, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – R$ 17.890,93; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R$ 166.917,80 (ie 485-487). 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, de acordo com a decisão a seguir (ie 474-476): "*Determino a realização leilão judicial. Nomeio o leiloeiro indicado pelo credor. Intime-se o Sr. Leiloeiro ANDERSON CARNEIRO PEREIRA Rodrigo da Silva Costa, com endereço eletrônico*

leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br, a fim de que proceda com o leilão do imóvel penhorado, DESIGNANDO as datas para realização da praça. Incumbe ao leiloeiro publicar o edital (arts. 886 e 887 do CPC) com pelo menos 5 dias de antecedência da data de realização do leilão. O edital será publicado na rede mundial de computadores no sítio indicado pelo leiloeiro, e a publicação será certificada pela chefe da secretaria. À serventia para promover as intimações a que se refere o art. 889 do CPC com pelo menos 5 dias de antecedência do período do leilão. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do CPC, consoante o art. 884 do CPC, fazendo constar que serão 2 (duas) praças, sendo que na primeira os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores ao preço mínimo. Se o bem penhorado pertencer a incapaz, o valor não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do CPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, o CPC. Intime-se o executado e patrono por publicação no DO. Caso revel ou sem advogado, por carta registrada, mandado ou edital. Intime-se a credora hipotecária, como requerido pelo leiloeiro. Intimem-se ainda o eventual cônjuge, bem como todos os eventuais titulares de direitos reais sobre o bem, coproprietário e ente federativo específico, no caso do bem ser tombado, todos. com antecedência mínima de 5(cinco) dias antes do leilão. 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. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTO (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO, COM PAGAMENTO APÓS O INÍCIO DOS TRABALHOS DO LEILOEIRO, COM A APRESENTAÇÃO DAS DATAS PARA AS PRAÇAS, HAVERÁ O EXECUTADO QUE DEPOSITAR O VALOR DA DÍVIDA, MAIS A COMISSÃO ABAIXOAPONTADA, E O VALOR DAS DESPESAS, SOB PENA DE SE PROSSEGUIR COM O LEILÃO, EVITANDO-SE NOVA EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESSES VALORES, NA FORMA DO ARTIGO 515, V, DO NCPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou

credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (v.g., no caso de remição, quitação ou pagamento por terceiro, pelo executado; de acordo, pro rata; de remissão, pelo exequente), 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. 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. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo. O exequente deverá apresentar, até 10 (dez) dias antes da primeira praça, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir. Em havendo outras penhoras, OFICIE-SE DESDE JÁ AOS JUÍZOS DA QUAL EMANARAM, COM INDICAÇÃO NO NÚMERO DOS PROCESSOS, PARA QUE INFORMEM O VALOR DOS CRÉDITOS ATUALIZADOS, PARA EVENTUAL RESERVA, observada a ordem de preferência e a necessidade de prévia quitação das dívidas propter rem (artigo 908, do NCPC). Caso existam dívidas propter rem (sub-rogáveis), do preço pago pelo arrematante as mesmas serão quitadas. O arrematante depositará o total de seu lance, nas formas já descritas, cabendo em 15 dias apresentar certidões dos débitos atualizados, para que o juízo defira o levantamento parcial da quantia necessária à quitação, sobre o seu próprio depósito, cabendo a ele a quitação por meios próprios". 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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site 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), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO**: 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. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (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 conterá, 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 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 vinte e oito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis. Eu, Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Cristiane da Silva Brandao Lima – Juiz de Direito.