



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA DE NITERÓI

01ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL

Visconde de Sepetiba, 519 3º andar, CEP: 24020-206 – Centro – Niterói – RJ.

Telefone: 2613-9532 – E-mail: nit01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação pelo Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) – Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, ora em fase de Cumprimento de Sentença, movida por **Autor: CONDOMINIO JARDIM RESIDENCIAL FONSECA – CNPJ 27.792.753/0001-33** em face de **Réu: WASHINGTON LUIZ SPINDOLA – CPF 353.974.207-78**, tendo como Terceiro Interessado: CELIO RICARDO LADEIRA e Caixa Econômica Federal – CAIXA, sucedida pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA – CNPJ 04.527.335/0001-13, processo nº 0015841-88.2004.8.19.0002 (2004.002.015722-4), na forma abaixo:

O Excelentíssimo Senhor Doutor **MARCELO CHAVES ESPINDOLA**, MMº Juiz de Direito Titular da 01ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, **ou quem o substituir**, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei (Art. 879, II, c/c Art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do CPC, e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art.10, § único), FAZ SABER, a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, especialmente ao(s) devedor(es), seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos **e/ou pelo próprio edital, na hipótese do parágrafo único, do Art. 889, do CPC/2015**, que o referido Juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial (www.brameleiloes.com.br), o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O **1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **05 DE NOVEMBRO DE 2026, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) por preço igual ou superior ao da avaliação, sendo certo que, conforme disposto no Art. 11 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, o 1º leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para seu encerramento. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances no **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já, o dia **12 DE NOVEMBRO DE 2026, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o(s) bem(s) será(ão) vendido(s) pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 607/608** (Art. 885 e Art. 891, ambos do CPC/2015). Obs.: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

DOS LANCES À VISTA – Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores (Internet), através do Portal de Leilões <https://www.brameleiloes.com.br>. Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, **previamente**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e solicitar sua habilitação para participar do pregão, oportunidade em que deverá apresentar a documentação exigida para habilitação. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 03 minutos finais, o cronômetro do pregão prorrogará o término em mais 3 minutos para que todos possam ter oportunidade de ofertar novos lances.** Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto no Art. 843, §§ 1º e 2º, e Art. 892, §§ 2º e 3º, ambos do CPC. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito**

diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida. O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 130, com endereço na Travessa do Paço, 23, gr. 1212, CEP 20010-170, Centro, Rio de Janeiro/RJ, endereço eletrônico: contato@brameleiloes.com.br.

DO OBJETO: APARTAMENTO 1603, DO BLOCO 02, DENOMINADO JARDIM RESIDENCIAL FONSECA, NA RUA DESEMBARGADOR MÁRIO FERNANDES PINHEIRO, Nº 127, FONSECA, NITERÓI/RJ, conforme termo de penhora de fl. 493 e Laudo de Avaliação de fl. 564, tendo sido o executado intimado para ciência da penhora e avaliação, através do Diário da Justiça Eletrônico do Rio de Janeiro, mediante edital publicado em 27/01/2026. Imóvel devidamente caracterizado, dimensionado e registrado sob a matrícula 9.423 do cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ - Competência – 4º Subdistrito do 1º Distrito e inscrito sob a matrícula Municipal 163522-6 (IPTU). Dispensa-se descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86. De acordo com o Laudo de Avaliação, datado de 29/10/2025, o apartamento, com direito a uma vaga de garagem na convenção e a fração de 48/12000 do terreno, é composto de sala, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço. **AVALIAÇÃO: R\$ 258.900,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e novecentos reais).**

ÔNUS; GRAVAMES; RECURSOS E/OU PRECESSOS PENDENTES: De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNCGJ – Provimento 83/2022), o imóvel está registrado em nome do executado Washington Luiz Spindola, separado judicialmente, conforme código R.02 da matrícula do imóvel, constando os seguintes ônus, gravames e/ou recursos pendentes: **R.03 - 1ª HIPOTECA** em favor da Caixa Econômica Federal que, por sua vez, cedeu seu crédito para EMGEA – Empresa Gestora de Ativos; **R.06 – PENHORA** proveniente deste processo.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Além do **débito condominial** executado, no valor de **R\$ 528.912,41**, conforme planilha datada de 26/08/2026, o imóvel apresenta os seguintes débitos fiscais: **IPTU** no valor, aproximado, de **R\$ 66.445,91**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2009 a 2026 (em aberto); **FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 519,76**, referente aos exercícios de 2021; 2022 e 2025, além dos exercícios de 2023 e 2024 em dívida ativa.

CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor correspondente. Após a comprovação da quitação fiscal será expedida uma carta de arrematação. **Eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil. Eventual débito condominial exequendo será cobrado do executado, realizando-se a venda livre e desembaraçada ao arrematante.**

DO PAGAMENTO – 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, fica autorizado 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. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clicar na guia: “SERVIÇOS” > “DEPJUD”) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO (ART. 895 DO CPC): Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana, somente será aceita a oferta de lances/propostas diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento.

Os bens serão inicialmente apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista e só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC, **desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações oferte sua proposta diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições:** 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 2) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. 7) Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e 903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado(s) o(s) pagamento(s) devido(s) pelo arrematante no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lanços precedentes para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, ao arrematante remisso.

DA COMISSÃO – Na forma prevista no *caput* do artigo 7º da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, além da comissão sobre o valor da arrematação, fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único, do CPC), no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.891/32), fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas empregadas para a realização da hasta pública, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro público fará jus à comissão prevista no caput, do artigo 7º, da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, conforme prevê seu parágrafo 3º.**

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO – O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, na conta corrente do Sr. Leiloeiro, através de depósito bancário, ou mediante PIX, através da chave 05281915789 (CPF). A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.

DA VISITAÇÃO – O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Travessa do Paço, nº 23, Gr. 1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20010-170, telefone (21) 2533-2400 ou e-mail: contato@brameleiloes.com.br. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital que será afixado no local de costume e publicado, através do site de leilões online: www.brameleiloes.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Cientes os interessados de 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos **31/08/2026**. Eu, (Adriana Leite Brandao Catharina – Titular do Cartório), o fiz digitar e subscrevo por autorização do MMº. Dr. **MARCELO CHAVES ESPINDOLA** - Juiz de Direito.