



JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI - RJ.

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança de Cotas Condominiais nº: 0014361-51.1999.8.19.0002**, proposta por **CONDOMINIO SAO BOAVENTURA**, em face de **JOAO LUIZ DE OLIVEIRA RODRIGUES**.

O Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior Juiz de Direito da **2ª Vara de Cível da Comarca de Niterói – RJ**, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.fernandafreireleiloes.com.br, o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 617, em condições que se segue:

DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **25 de Setembro de 2026, as 15h00min**, para o primeiro Leilão Eletrônico, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **28 de Setembro de 2026, as 15h00min**, para o segundo Leilão Eletrônico, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (Cinquenta por cento)** do valor atribuído na avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Fernanda Freire, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 276 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

DOS LANCES – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os

TJRJ NIT CV02 202602970768 03/08/26 18:23:02137791 PROGER-VIRTUAL



lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível no Portal www.fernandafreireleiloes.com.br, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO: Alameda São Boaventura nº 1029, apartamento 504, Bloco VI, em zona urbana e não foreiro do subdistrito 4º do 1º distrito de Niterói, matriculado sob o nº 18.011, no Cartório de Registro de imóveis da 52 Circunscrição de Niterói, conforme certidão acostada as fls. 493/494 destes autos. A avaliação foi realizada de forma indireta, ou seja, sem a presença do Oficial de justiça ao local e sem levar em consideração as características particulares da unidade residencial sob análise, sendo o valor do bem obtido por meio de pesquisa de valor de mercado de apartamentos semelhantes na região, seguido de cálculo de média aritmética dos valores obtidos. Assim sendo, avalio o imóvel em questão em R\$253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais).

DOS DÉBITOS DO IMÓVEL – Conforme certidão do subdistrito 4º do 1º distrito de Niterói, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18.011, de **propriedade de JOÃO LUIZ DE OLIVEIRA RODRIGUES e KATIA DUARTE FEIJO**.

1. **HIPOTECA** – Consta no Registro Geral de imóveis nº 18.011 – HIPTOTECA – Consta – Reg 7 – Foi dado em primeira e especial hipoteca à CEF, dívida no valor de CR\$ 38.365.338,15 que será pago por meio de 240 prestações, sendo a primeira no valor de cr\$ 296.778,50, com a taxa de juros de 10,800%.



2. **NOTA** – Consta ofício nº. 1316/89 assinado em 27/07/99 pelo juiz de Direito da M.M. o da Vara Federal desta cidade, Dr. Jose Carlos da Silva Garcia, no exercício da titularidade na referida Vara, extraído do Processo nº97.0121086-2, fez constar a ação ordinária.
3. **IPTU** – Constan débitos de IPTU conforme certidão positiva anexa. **Foi enviada notificação para a prefeitura apresentar o valor exato do débito.**
4. **TAXA DE INCÊNDIO** – Consta certidão positiva de débito de FUNESBOM no valor de aproximadamente R\$ 893,96. **Foi enviada notificação para o FUNESBOM apresentar o valor exato do débito.**
5. **DÉBITOS CONDOMINIAIS** – Em 19/03/2025 **o Exequente juntou ao processo a planilha de débitos condominiais atualizada até Março/2025 no valor de R\$ 766.321,00.**

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza Propter Rem serão subrogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil, sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado.

CONDIÇÕES DE VENDA : O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. 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. DA REALIZAÇÃO



DO LEILÃO: O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira (www.fernandafreireleiloes.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. DO PAGAMENTO À VISTA: Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (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, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 3 (três) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do CPC) : 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: fernandafreireleiloes@gmail.com, e anexada nos autos, ou ofertadas diretamente na plataforma. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado; DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de



multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo. (art. 895, DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: §7º, do CPC). Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Faço constar que em caso de acordo ou remição caberá o executado o pagamento da comissão da leiloeira no percentual de 2,5% (dois e meio) por cento sobre o valor da avaliação. DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado por intermédio de seu Representante Legal intimados pelo presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC . Dado e passado, Rio de Janeiro, aos (31) Trinta e um do mês de Julho de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Leiloeira Pública Fernanda Freire, e pelo **Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior**, Juiz de Direito da **2ª Vara de Cível da Comarca de Niterói – RJ**.