



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA DE NITERÓI

05ª (QUINTA) VARA CÍVEL

Rua Visconde de Sepetiba, 519, CEP: 24020-206 - Centro - Niterói - RJ.

Telefone: 3002-4403/4450 - E-mail: [nit05vciv@tjrj.jus.br](mailto:nit05vciv@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) - Enriquecimento sem Causa, ora em fase de Cumprimento de Sentença, movida por **Autor: CONDOMINIO JARDIM RESIDENCIAL FONSECA – CNPJ 27.792.753/0001-33** em face de **Réu: ANA CONCEIÇÃO REIS PORTELA – CPF 675.509.757-87**, tendo como Terceiro Interessado: Caixa Econômica Federal – CAIXA, sucedida pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA – CNPJ 04.527.335/0001-13, processo nº 0034185-78.2008.8.19.0002 (2008.002.033876-9), na forma abaixo:

O Excelentíssimo Senhor Doutor **ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR**, MMº Juiz de Direito Titular da 05ª 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) e eventuais terceiros interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos (Valmir Souza Trindade – OAB/RJ 127.796; Maria Celeste de Oliveira Pinto Ferreira Esteves – OAB/RJ 133.982; Amanda Campello Daiha Terra Paes – OAB/RJ 141.586; Carlos Renato Pimentel Gomes – OAB/RJ 138.117) e/ou pelo próprio edital (Art. 889, do CPC/2015), que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130, através do Portal de Leilões <https://www.brameleiloes.com.br> e do SUPERBID EXCHANGE ([www.superbid.net](http://www.superbid.net)), o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

**DO PERIODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O 1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **15 DE JUNHO 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 **18 DE JUNHO 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 **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, (Art. 885 e Art. 891, ambos do CPC/2015). Obs.: Caso não haja expediente forense em qualquer das datas designadas para a realização do pregão, o leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora de seu encerramento, independentemente de novo edital (Art. 900 do CPC).

**DOS LANCES** – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal de Leilões <https://www.brameleiloes.com.br> e do SUPERBID EXCHANGE ([www.superbid.net](http://www.superbid.net)). Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, previamente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e se habilitar no leilão. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 3 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, sendo que os licitantes deverão outorgar poderes específicos ao leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. Se pessoa jurídica, deverá, adicionalmente, encaminhar ao leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria, objetivando a comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica.

**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](mailto:contato@brameleiloes.com.br).

**DO OBJETO:** Imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na **RUA DESEMBARGADOR MÁRIO FERNANDES PINHEIRO, Nº 127, BLOCO 01, APARTAMENTO 306**, transcrito no Livro nº 2, matrícula nº 12.335, do cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ – Competência – 4º Subdistrito do 1º Distrito, conforme termo de penhora de fl. 374. Imóvel inscrito sob a matrícula Municipal 1633015 (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 Indireta de fl. 473, datado de 25/11/2025, o condomínio é constituído de dois blocos de apartamentos, e portarias distintas com elevadores social e de serviço; com grade de ferro e portões com interfone; com garagem e área comum entre os dois blocos, com piscina e salão. O apartamento mede aproximadamente 70,00m²; composto por sala, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. **AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (cento mil reais).**

**ÔNUS E/OU GRAVAMES:** De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNECJ – Provimento 83/2022), por escritura de promessa de compra e venda lavrada em Notas do 9º Ofício de Niterói, no Lº 588, fls. 154, datada de 13 de novembro de 1989, o imóvel foi prometido à Ana Conceição Caldas Reis Portella, brasileira, separada consensualmente, inscrita no CPF 675.509.757-87 (o mesmo da executada), constando os seguintes ônus, gravames e/ou recursos pendentes: **R.06 – PENHORA proveniente deste processo;** constando, ainda, HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal, em virtude do Instrumento Particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial, datado de 29 de março de 1985, sendo certo que a credora hipotecária cedeu seu crédito para EMGEA – Empresa Gestora de Ativos.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Além do **débito condominial** executado, no valor de **R\$ 103.448,82**, conforme planilha datada de 09/04/2026, o imóvel apresenta os seguintes débitos fiscais: **IPTU** no valor, aproximado, de **R\$ 18.478,43**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 1996 a 2007 e 2010 a 2025 (em aberto), sendo certo que os débitos dos exercícios de 2009 a 2013; 2017 e 2021, além do exercício de 2026, no valor de R\$ 1.612,61 em aberto; **FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 172,54**, referente ao exercício de 2024.

**DOS DÉBITOS** – 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. Caberá ao arrematante, no prazo de 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.

**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. 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.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO:** Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana, e, atendendo ao princípio da publicidade relativa ao certame, dando visibilidade em tempo real aos participantes, 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 e do Ato Conjunto nº 07/2019, desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações ofereça lance/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** – 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.

**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, através da Conta Digital “Superbid Pay”, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo “Superbid Pay”) conforme disponível na seção “MINHA CONTA do Portal [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br). A conta digital “Superbid Pay” é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

**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](mailto:contato@brameleiloes.com.br). Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprindo, 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](http://www.brameleiloes.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://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, suprindo, 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 **16/04/2026**. Eu, (Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho - Mat. 01-23294 - Responsável pelo Expediente), o fiz digitar e subscrevo por autorização do MMº. Dr. **ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR** - Juiz de Direito.