



JUÍZO DE DIREITO DA 7ª 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 : 0090795-95.2010.8.19.0002**, proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DEL LABOR**, em face de **JAYME FRANCISCO DA SILVA**.

**A Dra. Juliane Mosso Beyruth de Freitas Guimaraes**, Juíza de Direito da **7ª 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](http://www.fernandafreireleiloes.com.br), o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 337, 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 **de 04 Maio 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 **05 de Maio 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 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](http://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: imóvel constituído por sala comercial n° 310 da Av. Ernani do Amaral Peixoto, n° 300, Edifício Dei Labor, Centro, no 1° subdistrito do 1° distrito deste município, sem vaga de garagem, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula n° 5035A, fls. 161, livro 2-1-1-1, no Cartório de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói, inscrito na PMN sob o n° 059625-4. EDIFÍCIO: prédio comercial, construção antiga, hall com duas entradas, sendo uma pela rua da Conceição e outra pela Avenida Amaral Peixoto, andar térreo com lojas comerciais, portaria com piso em granito, paredes azulejadas, dois elevadores, 12 pavimentos, 21 salas por andar, sem garagem. IMÓVEL: de frente, medindo aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, dividido em duas pequenas salas com piso cerâmico, forro em laje, paredes em concreto com pintura antiga, sendo uma com janela em madeira com vista para a Av. Ernani do Amaral Peixoto e outra sem janela, pequena cozinha, banheiro, em regular estado de conservação, alugado. CONSIDERAÇÕES: o imóvel está localizado em área central da cidade, em rua asfaltada, com total infraestrutura urbana, próximo ao comércio, repartições públicas, bancos, faculdades, com farto acesso aos meios de transporte coletivos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)



**DOS DÉBITOS DO IMÓVEL – Propriedade de JAYME FRANCISCO DA SILVA.**

1. **IPTU** – Constatam débitos de IPTU aproximadamente no valor de R\$ 102.401,14.
2. **TAXA DE INCÊNDIO** – Constatam débitos de FUNESBOM aproximadamente no valor de R\$ 570,81.
3. **DÉBITOS CONDOMINIAIS** – O condomínio irá juntar ao processo a planilha de débitos atualizada.

**Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza Propter Rem, serão sub rogados 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](http://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



imediatamente) 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 parceladas 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 (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. Faça constar que em caso de acordo ou remissão 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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC . Dado e passado, Niterói, aos (23) vinte e três do mês de março 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 pela **Dra. Juliane Mosso Beyruth de Freitas Guimaraes**, Juíza de Direito da **7ª Vara de Cível da Comarca de Niterói, RJ**.