

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

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO, NA MODALIDADE ELETRÔNICA (on-line) E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos do Processo nº 0075769-18.2014.8.19.0002, referente a Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MALUBI em face de ESPÓLIO DE LEDA ROSANE DUMAS, na forma abaixo:

O Doutor ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, faz saber aos que o presente Edital virem, dele conhecimento tiverem ou interessar possa, especialmente ao Espólio Devedor, através de seu representante Kleber de Souza Correa e também a quaisquer interessados, de que pela Leiloeira Pública Silvani Lopes Dias, devidamente credenciada perante o Egrégio TJRJ, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o no. 041, e-mail: leiloeirasilvanidias@gmail.com e telefone: (21) 2220-1461, será realizado no dia 27/10/2026, com início às 13:00 horas e encerramento previsto para as 13h30min. (*previsão), o Primeiro Público Leilão na modalidade eletrônica (on-line), através do portal eletrônico da pregoeira: www.leiloeirasilvani.com.br, os Direitos Aquisitivos do imóvel abaixo informado, para venda a quem mais der e maior lance oferecer, desde que por preço não inferior a avaliação ao mesmo atribuída de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), e, não havendo licitantes, será realizado no dia 04/11/2026, também com início às 13:00 horas e encerramento previsto para as 13h30min. (*previsão), através do mesmo portal supra, o Segundo Público Leilão na mesma modalidade eletrônica (on-line) do dito imóvel, para venda a quem mais der e maior lance oferecer, desde que por preço não inferior a 50% da avaliação, ou seja, R\$ 100.000,00 (cem mil reais), como se segue:

- Dados do imóvel constante do Termo de Penhora de index 155 e do Laudo de Avaliação Indireta de index 320/321.

- TRAVESSA JOSÉ GOMES CRUZ Nº 14 - APTO. 402 - BLOCO 02 - SANTA ROSA - NITERÓI/RJ. Prédio: residencial, com 02 blocos, 01 elevador em cada bloco, duas unidades por andar, serviço de interfone. **Apartamento 402, do Bloco 02: características informadas pelo zelador do condomínio: dois quartos, sala, cozinha, área de serviço, um banheiro social, um banheiro de serviço. **Considerações:** o imóvel está localizado em rua asfaltada, com infraestrutura urbana, próximo a comunidade. Cumpre ressaltar que a Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, desconhecendo as características e o estado de conservação do mesmo; **avaliado em 08/01/2026, por R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).****

De acordo com a Certidão expedida pelo Cartório do 8º Ofício do RGI de Niterói/RJ, dito imóvel está matriculado sob o nº 1211, transcrito em nome de Leda Rosane Dumas, brasileira, solteira, lá constando assim descrito e caracterizado: Apartamento 402, do bloco 2 (anteriormente p. 302, do bloco B) do Edifício Malubi situado na Travessa ou Rua José Gomes Cruz, nº 14, antiga Rua 3 e fração ideal de 1/28 do terreno, que no seu todo mede 36,00m de largura na frente, igual largura nos fundos, por 25,00m de extensão de frente e fundos por ambos os lados, confrontando na frente com a Rua José Gomes Cruz, a direita com a Rua Projetada, a esquerda com o lote 03, de propriedade de José Gomes Cruz e aos fundos com terrenos de José Gomes Cruz. Consta ainda na dita certidão: o AV-1: Hipoteca, por escritura de 04/11/1976, do

Cartório do 17º Ofício de Niterói, livro 327, fls. 49, em primeiro lugar em favor Patrimônio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense.

Na Prefeitura o imóvel tem Cadastro Imobiliário nº 124.784-0, contando ter **área privativa de 63,00m², posição de frente**; onerado com débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 1998, 2002 a 2007; 2010 a 2024 no importe de R\$ 66.266,38 mais acréscimos legais; 2025 no importe de R\$ 1.744,75 mais acréscimos legais.

No FUNESBOM o imóvel tem a inscrição nº 1.199.193-2, onerado com débitos referentes aos exercícios de 2021 a 2025, totalizando R\$ 751,04, mais acréscimos legais.

Ficam cientes os interessados na aquisição de que no ato da arrematação serão pagos: preço a vista ou a prazo de até 15 dias, mediante apresentação da caução de 30% sobre o valor ofertado, comissão da leiloeira de 5% e após, custas judiciais de 1%, conforme tabela; cientes ainda de que os créditos que recaem sobre o imóvel, até a data da arrematação, inclusive os de natureza *propter rem*- (impostos, taxas e cotas condominiais), sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência; tudo de acordo com o parágrafo único, do artigo 884, parágrafo único do art. 891, art. 892, § 1º, do art. 901 e art. 908 e seus parágrafos, todos do CPC e parágrafo único do art. 130 do CTN; sendo encargo do arrematante apresentar ao Juízo os requerimentos objetivando a obtenção da Carta de Arrematação, a Imissão na Posse e a baixa de gravames incidentes sobre o imóvel.

Seguem abaixo as condições da hasta pública.

Dos lanços eletrônicos (online): 1- poderão ser realizados de acordo com as datas previstas no presente edital. 2- O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante a leiloeira pública oficial encarregada do certame pelo sítio eletrônico já informado - (www.leiloeirasilvani.com.br); 3- O interessado em participar do leilão deverá cadastrar-se previamente no site já informado com antecedência mínima de 48 horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico e deverá enviar cópias de todos os documentos lá mencionados; 4- a aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. 5- Os lanços online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, a leiloeira não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. 6- Todos os lanços efetuados por usuário certificado não serão passíveis de arrendimento. 7- As alienações são feitas em caráter “ad-corpus” sendo que as áreas mencionadas neste Edital são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 8- Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, bem como de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 9- Assinado o auto de arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes Embargos dos Executados - Art. 903, do CPC. 10 - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo

mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais - Art. 897, do CPC, aplicando-se-lhe multa, a qual se reverterá em favor do credor e, responderá pelas despesas processuais respectivas bem como pela comissão da leiloeira.

NOTAS IMPORTANTES:

***O HORÁRIO INFORMADO NESTE EDITAL PARA ENCERRAMENTO DO PREGÃO É UMA PREVISÃO**, vez que, havendo oferecimento de lance para aquisição do bem minutos ou segundos antes de tal horário de encerramento, o sistema automaticamente continuará a receber outros lances, propiciando assim, que todos possam licitar nas mesmas condições de igualdade, e, somente será efetivamente encerrado o embate, decorridos três minutos sem que haja qualquer nova oferta.

*É recomendado **NÃO DEIXAR O SEU LANÇO PARA O ÚLTIMO SEGUNDO**, pois trata-se de sistema eletrônico, sobre o qual a leiloeira pública não possui ingerência e qualquer falha de sinal/conexão pode ocasionar o encerramento do Leilão no horário previsto para tanto.

Quem desejar arrematar o imóvel mediante pagamento parcelado do preço ofertado deverá observar e cumprir o disposto no Art. 895 do CPC, cuja transcrição encontra-se no site da leiloeira; ciente de que a Leiloeira atua na qualidade de Auxiliar da Justiça, não tendo alçada para decidir sobre a(s) proposta(s) apresentada(s); o que somente poderá ser deliberado pelo Juízo.

A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) por meio de guia judicial - Art. 892, do CPC; devendo ainda o arrematante pagar no ato da arrematação a comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento), sobre o valor ofertado; comissão essa que será devida também no caso de adjudicação. Serão também pagas pelo arrematante as custas judiciais de 1%, conforme tabela. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S/A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sr^a. Leiloeira a comissão, à vista, no prazo de 24 horas do término do leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente da leiloeira será informada através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis.

Ficam por meio deste Edital intimadas sobre a realização do leilão do imóvel penhorado as Partes, Credor Pignoratício, Hipotecário, Anticrético, Fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os Usufrutuários, o Coproprietário de bem indivisível e Interessados que não forem intimados pessoalmente. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para Intimação, foi expedido o presente Edital, que será publicado no portal da leiloeira. Niterói/RJ, 15 de setembro de 2026. Eu, **(José Manuel Moreira - Titular do Cartório)**, o fiz digitar por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito.