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 0006291-30.2008.8.19.0002,** referente a Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO TORRE SELLER CENTER NITERÓI SHOPPING** em face de **JOÃO EXPEDITO FERNANDES TELLES,** 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 Devedor em epígrafe**, **aos Representantes Legais da Promitente Vendedora CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA.** e bem assim a quaisquer outros interessados, de que pela **Leiloeira Pública Silvani Lopes Dias,** devidamente habilitada 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 09/12/2026, com inicio às 14:00 horas e encerramento previsto para às 14h30min. (*previsão), através do portal eletrônico da pregoeira: www.leiloeirasilvani.com.br**, o **Primeiro Público Leilão na modalidade eletrônica (on-line), dos Direitos Aquisitivos do imóvel abaixo informado, para venda a quem mais der e maior lanço oferecer, desde que por preço não inferior ao da avaliaçãoao mesmo atribuída, que atualizada pelo índice de variação da UFIR, corresponde a R$ 261.030,00 (duzentos e sessenta e um mil e trinta reais) ,e, não havendo licitantes**,**será realizado no dia 15/12/2026, também com inicio às 14:00 horas e encerramento previsto para às 14h30min. (*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 lanço oferecer, desde que por preço não inferior a 50% da avaliação, ou seja**, **R$ 130.515,00 (cento e trinta mil, quinhentos e quinze reais),** como se segue:

- Dados do imóvel constante do Termo de Penhora de index 414 e descrito no Laudo de Avaliação Indireta de index 671.

- RUA DA CONCEIÇÃO Nº 188 - SALA 1104C - CENTRO - NITERÓI/RJ, COM ÁREA PRIVATIVA DE 56,00m² - EDIFÍCIO TORRE SELLER CENTER; avaliada por R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), correspondentes a 52.622,72 UFIR, equivalentes na data da expedição do presente Edital a **R$ 261.030,00 (duzentos e sessenta e um mil e trinta reais).**

De acordo com a Certidão expedida pelo Cartório do 18º RGI de Niterói, o imóvel está transcrito em nome da **Construtora Baerlein Ltda.** e tem a fração ideal de 5843/3855218 do terreno, que no seu todo mede: 33,65m de largura na frente; uma linha em curva e quebrada de três segmentos com 55,07m, mais 10,00m, mais 20,80m de largura nos fundos, por mais uma linha quebrada de nove segmentos com 16,20m, mais 3,70m, mais 12,50m, mais 8,50m, mais 0,80m, mais 9,80m, mais 3,70m, mais 7,80m, mais 30,50m de extensão de frente a fundos do lado direito e uma outra linha quebrada de cinco segmentos com 39,60m, mais 10,80m, mais 20,10m, mais 4,20m,mais 27,90m pelo lado esquerdo, confrontando na frente com a Rua da Conceição, pelo lado direito, fundos e lado esquerdo, confrontando na frente com a Rua da Conceição, pelo lado direito, fundos e lado esquerdo, sucessivamente com os imóveis da Rua da Conceição nºs. 200, 202, 204, 206, 208, 210 e 212, com a Confraria Nossa Senhora da Conceição, com a Rua Moacyr Padilha, parte do

prédio nº 177 da Rua Moacyr Padilha, parte dos fundos dos imóveis da Confraria Nossa Senhora da Conceição, que dão frente para a Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, fundos de diversos imóveis da Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, fundos e do lado direito com o imóvel 184, da Rua da Conceição, onde está construído o edifício Monte Líbano. Consta ainda na referida certidão: **AV - 1: (Ônus Existentes) –** Existem inscritas no livro 2-ANT., folhas 169, sob o nº 584, folhas 204, sob o nº 685 e folhas 208, sob o nº 699, averbadas sob os nºs. 2, 4 e 5 na matrícula nº 4070, as hipotecas em 1º, 2º e 3º lugar, e ainda, no livro 2-M, folhas 191, na matrícula nº 4070, sob o nº 9, **uma hipoteca em 4º grau, constando como credor BANERJ - Crédito Imobiliário S/A; no R-2: Penhora** determinada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói, dos autos do processo nº 0006291-30.2008.8.19.0002, movido pela Condomínio Torre Seller Center Niterói Shopping em face de João Expedito Fernandes Telles**; no R- 3: Penhora** determinada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói, extraída dos autos do processo nº 0006291-30.2008.8.19.0002, movido pelo Condomínio Torre Seller Center Niterói Shopping em face de João Expedito Fernandes Telles; **no AV-4: Indisponibilidade,** conforme Certidão Nacional de Indisponibilidade de Bens, consta indisponibilidade aprovada em nome de Construtora Baerlein Ltda., nos autos do processo nº 0011417-94.2023.5.03.0143, da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG.

Na Prefeitura Municipal de Niterói, o imóvel tem inscrição nº 171.985-5; constando ser de frente, com área privativa de 56,00m², onerado com débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 1998 a 2007; 2009 a 2024, no importe de R$ 122.965,25, mais acréscimos legais e exercício de 2025, totalizando R$ 3.330,93, mais acréscimos legais.

No FUNESBOM, o imóvel está inscrito sob o nº 1.438.770-8, apresentando débitos referentes aos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R$ 914,43, mais acréscimos legais.

De acordo com os elementos dos autos do processo, consoante cópias acostadas nos indexadores 350/360, o supramencionado imóvel foi Prometido Vender pela proprietária Companhia Construtora Baerlein Ltda. ao Devedor João Expedito Fernandes Telles, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, datado de 06/01/1987.

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* - (compreendendo 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.

Será responsabilidade do arrematante a apresentação ao Juízo dos requerimentos objetivando a obtenção da Carta de Arrematação, a Imissão na Posse e a baixa dos gravames incidentes sobre o imóvel.

Seguem abaixo as condiçõesda 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 arrependimento. 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 mesmascondições de igualdade, e, somente será efetivamente encerrado o embate, decorridostrês 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 Juiz da lide.

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. Serãotambém pagas pelo arrematante as custas judiciais de 1%, conforme tabela. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial doBanco 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 Srª. 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.

No caso de quaisquer das Partes praticarem atos, conjunta ou separadamente, que possam ensejar a suspensão do leilão, pagará na medida de suas responsabilidades, a comissão da leiloeira na ordem de 2,5% do valor da avaliação, bem como o reembolso integral das despesas adiantadas para a realização do leilão.

Ficam por meio deste Edital intimadas sobre a realização do leilão do imóvel as Partes, em especial o Devedor que se encontra em local ignorado, seu cônjuge se houver, 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 e para Intimação, foi expedido o presente Edital,que será publicado no site da leiloeira. Niterói/RJ, 06 de novembro de 2026. Eu, (**José Manuel Moreira - Titular do Cartório**), o fiz digitar por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito.