



PODER JUDICIÁRIO

1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ  
Av. Coronel Gomes Machado, s/n, Centro, Niterói/RJ  
e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S

**A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO JUSSARA MARIA DE ABREU GUIMARÃES, JUÍZA EM EXERCÍCIO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ, FAZ SABER, a** quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, ficando nomeado para tanto o **Leiloeiro Oficial IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242 e devidamente credenciado no TJ-RJ, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, o bem abaixo descrito, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 23/08/2022 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 30/08/2022 às 13:50 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal serão aceitos lances a partir de 100% do valor da avaliação do bem. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 05/09/2022 às 13:50h, onde serão captados lances a partir de 50% da avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br). Os interessados em arrematar os bens deverão se cadastrar previamente no portal [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br) para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas no telefone **3003-0577** e no e-mail [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br).**

**Processo nº: 0003980-51.2017.8.19.0002**

**Exequente:** Dagoberto Queiroz Salgueiro

**Executado(a):** SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Zayd Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Valor da execução:** R\$ 28.712,99, atualizado até novembro de 2021

**Endereço do bem:** Estrada dos Cajueiros, nº: 111, lote 25, quadra Z, Cond. Solaris Residencial Clube, Cajueiros, Maricá/RJ

**Descrição do bem:** Lote 25, da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito deste Município, com área de utilização exclusiva quadrada de 362,50m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 12,50m pela frente para a rua 23; 12,50m pelos fundos com o lote 21 e 22 quadra S; 29,00m pelo lado esquerdo com lote 24 e 25 quadra S; e 29,00m pelo lado direito com lote 26, com fração ideal de 0,001639.

**ÔNUS/GRAVAMES:** Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: R-3 – PENHORA proveniente dos presentes autos; R-5 – PENHORA proveniente do processo nº: 0014053-43.2017.8.19.0209 em trâmite pela 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ; R-6 – PENHORA proveniente do processo nº: 0045456-35.2018.8.19.0002 em trâmite pela 3º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ; R-7 – PENHORA proveniente do processo nº: 0003106-61.2020.8.19.0002 em trâmite pela 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ; R-8 – PENHORA proveniente do processo nº: 0036297-68.2018.8.19.0002 em trâmite pela 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ; Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 2.838,23, atualizado até maio de 2021.

Avaliação do bem: R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)

**Lance mínimo aceito: R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais)**



PODER JUDICIÁRIO

1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ  
Av. Coronel Gomes Machado, s/n, Centro, Niterói/RJ  
e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor 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, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).**

**PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e o pagamento do Leiloeiro poderá ser realizado diretamente a ele por transferência bancária, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação será devido ao Leiloeiro o valor de 2,5% do valor de avaliação do bem, acrescido das despesas comprovadamente realizadas.



PODER JUDICIÁRIO

1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ  
Av. Coronel Gomes Machado, s/n, Centro, Niterói/RJ  
e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Niterói, aos 6 de junho de 2022, Eu, JUSSARA MARIA DE ABREU GUIMARÃES, JUÍZA EM EXERCÍCIO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ, mandei digitar e subscrevo.** \_\_\_\_\_ MMA. Juíza em Exercício do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ.