



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
6ª Vara Cível da Comarca de Niterói
Rua Coronel Gomes Machado, SEM Nº, 6º andar, Centro –
Niterói/RJ - CEP: 24020-069 - RJ
Tel.: (21) 2716-4701- E-mail: nit06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS / CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE FLORESTA AZUL II em face de NEUZA THAMSTEN COELHO - PROCESSO 0009484-19.2009.8.19.0002, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **SIMONE LOPES DA COSTA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **NEUZA THAMSTEN COELHO** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE:** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 24/03/2026 às 11:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 26/03/2026 às 11:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 184 / AVALIADO FLS. 305/313 - 308: CASA 102, BLOCO 17, RUA NILO PEÇANHA, Nº 2021, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE FLORESTA AZUL II – SAPÊ – NITERÓI/RJ. (IPTU C/ 69m²). Fls.: 305 - RGI MATRÍCULA: 19537 - CARTÓRIO: 7º / 8º Fls.: 305 - IPTU INSCRIÇÃO: 196607-6. LAUDO DE AVALIAÇÃO: OBJETO DA AVALIAÇÃO: direito e ação sobre 1/68 avos do terreno designado por Lote 07-A, representado pelo imóvel residencial (casa) de nº 102 do bloco 17, localizado no número 2021 da rua Nilo Peçanha, Condomínio Bosque Floresta Azul 2, Sapê, com dois pavimentos, inscrito na PMN sob o nº 196607-6 e inscrito sob o nº 19537, em data de 03/09/1998, no Cartório do 8º Ofício de Niterói. O prédio ali fixado mede - conforme espelho do IPTU fornecido - 69 m2 (sessenta e nove metros quadrados). CARACTERÍSTICAS: Trata-se de unidade privativa em condomínio de caráter residencial, com dois pavimentos, localizado no bloco mais à esquerda do terreno e possuindo, na área externa, as seguintes características: 1 - Área coberta por telhado de 2 águas, com madeirame envernizado e telhas cerâmicas coloniais, contando uma telha quebrada; 2 - Varanda por toda a extensão da frente da casa, em piso frio, com instalação hidráulica; 3 - Porta de madeira e janelas em madeira e vidro (madeira bastante ressecada). A pintura externa do imóvel se encontra em razoável estado de conservação. [...] A pintura da área interna se encontra, de modo geral, em razoável estado de conservação. Condomínio com uma quadra simples, portaria 24h e CFTV. O imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com infraestrutura urbana (luz, água e esgoto, telefonia) e com acesso fácil aos transportes públicos; a cerca de 200m do comércio da região, como mercado, farmácia e padaria. Localizado há cerca de 1km do Largo da Batalha, onde há comércio mais pujante e maior oferta de transportes. VALOR: atribuo ao

imóvel o valor de 190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS). E para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL - FRAÇÃO IDEAL DE 1/68 do terreno, que corresponderá a CASA 102, do BLOCO 17, do CONJUNTO RESIDENCIAL que se denominará BOSQUE FLORESTA AZUL 2, em construção, no número 2.021, da rua NILO PEÇANHA (antigo lote 07-A) antiga Estrada do Sape, medindo: 81,15m de frente para a rua Nilo Peçanha; 15,45m + 38,00m de fundos, confrontando-se com os lotes 01 e 08; 108,00m de frente a fundos do lado direito, confrontando-se com o lote 07-D; 47,50m + 84,30m de frente a fundos, do lado esquerdo, confrontando-se com o lote 07-B, com a área total de 9,097,56ms², INSCRIÇÃO PMN - 130.445-0. PROPRIETÁRIOS: HELVÉCIO AUGUSTO COELHO, aposentado e sua mulher NEUSA THAMSTEN COELHO, aposentada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens (antes) 6.515/77, CPFMF — 078.902.657-00 e 962.532.747-91, C.I. - 80653642-1 e 0653636 do IFP de 04 de setembro de 1980 e 05 de janeiro de 1976, residentes na Rua Passos da Pátria, 83/306, Niterói. FORMA AQUISIÇÃO.: Adquirido de MIRIAN DE ALBUQUERQUE SOUSA DE CARVALHO e seu marido WALDOMIRO PEREIRA DE CARVALHO, por escritura de compra do 8.º Ofício de Niterói, Livro 462, fls 001, em 20 de agosto de 1998, magistrada no R.2-19.537, via 2-1 AH, fls 159, em 03 de setembro de 1998. Niterói, 18 dezembro de 2.000. AV.3. ÔNUS. Certifico que por escritura do 8. Ofício de Niterói, em 20 de agosto de 1998, Livro 462, folhas 001, registrada no R.3-19.537, em 03 de setembro de 1998, os Proprietários acima, deram em Hipoteca em PRIMEIRO LUGAR, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília DF, CGCMF 00.360.305/0001-04. o imóvel acima descrito Niterói 18 de dezembro de 2000. AV.5. (RE-RATIFICAÇÃO. (Prot.69965). Por Escritura do Cartório do Cartório do 8º Ofício de Niterói, Livro 512, fls.089, de 21 de Janeiro de 2003, o (a,s) Proprietário (a,s) juntamente coma credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificado(a,s), resolveram retificar o Título que originou o AV.1(ÔNUS) antes mencionado, no que se refere à: LETRA D, ITEM 9 - TAXA ANUAL DE JUROS: passa a vigora à Taxa Nominal de 10,5000%a.a. e a Taxa Efetiva de 11,0203% a.a.; CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - EPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS/MÊS DO RECÁLCULO DOS ENCARGOS: passa a vigorar que nos dois primeiro anos, contados a partir da fase de amortização, o valor da prestação de amortização, o valor da prestação e de juros será recalculado a cada período de doze meses, no dia do aniversário do contrato, em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente. A partir do terceiro ano, o recálculo pode passar a ser feito trimestralmente, se, por motivos variáveis de mercado, ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro pactuado na data de contratação, como forma de evitar eventual saldo residual ao término do prazo contratual. O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste contrato não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do (a,s) proprietário (a,s) devedor (a,s), nem a Planos de Equivalência Salarial. Na mesma data e periodicidade do recálculo dos encargos mensais, os prêmios de seguro também serão recalculados,

considerando o valor do saldo devedor apurado e o valor da garantia atualizada, observados os limites contidos na Apólice específica; e CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS JUROS CONTRATUAIS: passa a vigorar que sobre os valores mutuados através deste instrumento, incidirão juros remuneratório à taxa nominal de 10,5000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 11,0203 a.a.. Sobre todas as importâncias despendidas pela CAIXA para a preservação dos seus direitos, decorrentes do presente Instrumento, incidirão, também juros à taxa referida no caput desta Cláusula; e não como constou daquele Instrumento, ora retificado. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições do título anteriormente registrado. Demais “condições no título apresentado. Niterói, 26 de dezembro de 2003.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Pedido/indicação da penhora às fls.: 135. Deferimento da penhora às fls.: 139. Termo da penhora às fls.: 184. Intimação para ciência da penhora às fls.: 145.

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - 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, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% trinta por cento) por meio de guia judicial

(art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) 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, habilitando-se no referido leilão. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos 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, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 40 - 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0009484-19.2009.8.19.0002**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (NEUZA THAMSTEN COELHO) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMpra-se.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 03 de fevereiro de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **SIMONE LOPES DA COSTA** – Juiz de Direito.