



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, s/nº, 6º andar, Centro/Niterói - 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 COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ROBERTO SILVEIRA em face de ESPÓLIO DE SERGIO MACHADO CORDENIZ (por seus representantes) - PROCESSO Nº 0058152-40.2017.8.19.0002, 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) - **ESPÓLIO DE SERGIO MACHADO CORDENIZ (por seus representantes)** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – JUCERJA Nº 103, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 27/10/2026 às 15h00 e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 29/10/2026 às 15h00.** 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 dias de antecedência.

DO BEM A SER LEILOADO: APARTAMENTO Nº 305 do Condomínio do Edifício Roberto Silveira, situado na Avenida Roberto Silveira, nº 215 (antiga Avenida Estácio de Sá), Icaraí, Niterói/RJ, com área privativa de 63m² (conforme cadastro do IPTU), correspondendo-lhe a fração ideal de 1/21 do terreno. IPTU – Inscrição Municipal nº 45490-0 (Distrito 1, Zona 04, Quadra 068, Lote 0284). Matrícula nº 9.613 do 8º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói (RGI da 8ª Circunscrição).
LAUDO DE AVALIAÇÃO (íntegra): AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) vinte e quatro dia(s) do mês de julho do ano de 2026, às 8:00, em cumprimento ao Mandado anexo (Documento nº 292/2026/MND), AVALIEI o bem seguinte: BEM IMÓVEL - apartamento 305 da Av Roberto Silveira, 215 - Icaraí, com inscrição municipal nº 45490-0 e registrado sob o nº de matrícula 9613 constituído de um apartamento uma sala, uma cozinha, um banheiro social, um quarto. QUE AVALIO EM: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Niterói, 27 de julho de 2026. Gorete da Silva Fernandes - Matr. 01/27370 - Oficial de Justiça Avaliadora (fls. 570).

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: Matrícula nº 9.613 do 8º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói (8ª Circunscrição). Proprietário: SERGIO MACHADO CODERNIZ (grafia da matrícula; a autuação grafa CORDENIZ), CPF 113.204.277-15, brasileiro, aposentado, viúvo, por ADJUDICAÇÃO (R.3, de 26/01/2016, Escritura de Inventário do 3º Ofício de Teresópolis, Livro 384, fls. 035/036, ato 024, ESPÓLIO DE MARIA CANDIDA DOS SANTOS CODERNIZ), aditada pela AV.4. Anotações: R.1 – compra e venda (16/08/1999) a MARIA CANDIDA DOS SANTOS CODERNIZ; AV.2 – retificação de nome (26/01/2016); R.3 – adjudicação (26/01/2016); AV.4 – aditamento (26/01/2016).

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: **Citação:** o executado foi citado na pessoa de suas representantes legais LIESE CODERNIZ GUINELI (fls. 187, em 18/11/2021, Av. Roberto Silveira, nº 215, apto 305, Icaraí) e LUCIANE DE PAULA PEREIRA CODERNIZ (fls. 190, em 18/11/2021, Av. Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 39, apto 403, Icaraí), sem apresentação de defesa; revelia decretada na sentença de 05/07/2022 (fls. 200/201), sem advogado constituído. **Penhora:** deferida em 05/06/2023 (fls. 291), recaindo sobre 100% do imóvel; Termo de Penhora lavrado em 09/10/2024 (fls. 328); executado intimado da penhora por cartas postais nº 273/2025/VP e 274/2025/VP, expedidas em 06/05/2025, com ARs juntados em 01/07/2025.

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. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil". **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. Ciente os interessados que o leilão eletrônico, segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

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% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no 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 2,5% sobre a Avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, pro rata), conforme decisão judicial, 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 para o arrematante; Os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. **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 aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre 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. O leilão eletrônico, obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 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 **0058152-40.2017.8.19.0002**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, **ficando o Executado (ESPÓLIO DE SERGIO MACHADO CORDENIZ Representantes: LIESE CODERNIZ GUINELI e LUCIANE DE PAULA PEREIRA CODERNIZ) intimado da hasta pública se não for encontrado por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPD, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 05 de outubro de 2026. **SIMONE LOPES DA COSTA** – Juiz de Direito.

SL 2220 – 1157/2026