



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 (PROCEDIMENTO SUMÁRIO), ORA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO JOÃO BOSCO em face de ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS DORES e outros - PROCESSO Nº 0032539-57.2013.8.19.0002, na forma abaixo:

A Doutora **SIMONE LOPES DA COSTA** – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) e coproprietários supramencionados - **ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS DORES e MAGALI PIZZOTTI GUERRA DAS DORES**, esta representada por seus sucessores e atuais coproprietários **FERNANDA PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES, MARCELLA PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES e ALEXANDRE PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES** - 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 residencial nº 803 do Edifício “DOM BOSCO” (Condomínio do Edifício “São João Bosco”), situado na Avenida Almirante Ary Parreiras (Ary Parreiras), nº 10, com frente também para a Rua Joaquim Távora, nº 33, Icaraí, Niterói/RJ, com 132 m² (conforme espelho do IPTU). IPTU – Inscrição Municipal (PMN) nº 050163-5. Matrícula nº 7.732 (Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral) do 9º Registro de Imóveis de Niterói/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Mandado de avaliação nº 2026023789 (Documento 278/2026/MND), expedido em 16/06/2026 pela Central de Mandados de Niterói, cumprido em 14/07/2026, às 14h30, pela Oficial de Justiça Avaliadora **VIVIANE CORTES DE ALMEIDA** (matrícula 01/21433), que, franqueada a entrada pela Sra. Fernanda (moradora), vistoriou e avaliou o imóvel (certidão juntada em 29/07/2026), conforme laudo de avaliação às fls. 653, que atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Íntegra do Laudo de Avaliação (fls. 653): “A OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA, em cumprimento ao mandado 278/2026/MND, procedeu a avaliação do seguinte bem: 1) Imóvel constituído pelo apartamento nº 803, sem permissão ao uso de vaga de garagem, do Edifício ‘DOM BOSCO’ situado à Rua Ary Parreiras nº 10, cujas descrições e características são as constantes do registro no Cartório 9º Ofício de Niterói, matrícula 7732, devidamente inscrito na PMN sob o nº 050163-5, onde encontra-se edificado um apartamento próprio para residência, construído em alvenaria, que se divide em 01 sala, com piso revestido em piso laminado, tipo ‘formipiso’, parede em massa e pintura, 03 quartos, sendo 01 suíte, com pisos revestidos também em piso laminado, tipo ‘formipiso’ e paredes em massa e pintura. O imóvel possui dependências de empregada completa, quarto e banheiro, ambos com piso em cerâmica, o quarto de empregada possui parede revestida com massa e pintura e o banheiro, em azulejos. Possui 01 cozinha e 01 área de serviço, com pisos

revestidos em cerâmica e paredes revestidas em azulejos. O banheiro social e o da suíte, possuem os pisos revestidos em cerâmica e as paredes revestidas em azulejos. Possui portas internas e 02 portas externas em madeira. As janelas são de esquadrias de alumínio e vidro. O imóvel possui 132 m² de acordo com espelho do IPTU. O Prédio possui elevador para acesso ao apartamento. Portaria decorada. Localiza-se próximo ao comércio local e a Praia de Icaraí, tendo acesso também pela Rua Joaquim Távora, 33, Icaraí, Niterói. AVALIO o imóvel acima descrito no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais).” Niterói, 14 de julho de 2026 — Viviane Cortes de Almeida, Oficial de Justiça Avaliadora, mat. 01/21.433. O Executado impugnou o laudo (fls. 661 e ss.), apresentando avaliação particular no valor de R\$ 939.582,60 (fls. 662), à qual o Exequente anuiu (fls. 667). Por decisão de 01/10/2026, na forma do art. 871 do CPC, o MM. Juízo **HOMOLOGOU como valor de avaliação o montante de R\$ 939.582,60 (novecentos e trinta e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e sessenta centavos)**, por melhor descrever os critérios de avaliação adotados o documento de fls. 662.

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 7.732 do 9º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, conforme consulta ao RGI de 02/10/2026: PROPRIETÁRIA ORIGINÁRIA (15/09/1980): MAGALI MARTINS PIZZOTTI; R-1 (15/09/1980) – herança: ANA MARIA LUIZA PETERSEN DA CÂMARA TORRES e JOÃO PAULO PETERSEN PIZZOTTI houveram por herança, do Espólio de Mario D'Avalaro Martins Pizzotti, a metade (1/2) do imóvel, 1/4 para cada um; AV-2 (14/04/1981) – casamento, em 22/04/1977, de ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS DORES e MAGALI MARTINS PIZZOTTI, pelo regime da comunhão de bens, passando ela a assinar-se MAGALI PIZZOTTI GUERRA DAS DORES; AV-3 (14/04/1981) – aquisição, por ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS DORES e sua mulher MAGALI PIZZOTTI GUERRA DAS DORES, por CR\$ 700.000,00, da metade do imóvel, por escritura lavrada no 17º Ofício de Niterói em 02/01/1981 (Lº 79v, fls. 180); AV-4 (25/11/2015) – registro da Convenção de Condomínio do Edifício “SÃO JOÃO BOSCO”, situado na Av. Ary Parreiras, nº 10, também com frente para a Rua Joaquim Távora, nº 33; AV-5 (27/03/2025) – por sentença de 14/09/2010 da 2ª Vara de Família de Niterói, decretado o divórcio de ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS DORES e MAGALI PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES; AV-6 (27/03/2025) – condomínio civil: conforme a mesma sentença (processo nº 0004926-67.2010.8.19.0002), o imóvel permanecerá em condomínio, sendo a proporção de cada cônjuge apurada em procedimento próprio; R-7 (27/03/2025) – partilha de 1/2 do imóvel, por escritura de inventário e partilha lavrada em 15/08/2024 no 4º Ofício de Justiça de Niterói, do Espólio de MAGALI PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES para FERNANDA PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES, MARCELLA PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES e ALEXANDRE PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES, na proporção de 1/6 do imóvel para cada um, avaliado pela Fazenda Estadual em R\$ 528.357,76; R-8 (28/10/2025) – PENHORA em favor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO JOÃO BOSCO (CNPJ 36.480.010/0001-19), nestes autos (processo nº 0032539-57.2013.8.19.0002), conforme Termo de Penhora de 22/09/2025, dívida de R\$ 481.772,37 à época, prenotada em 29/09/2025 sob nº 156186 (Livro 1-J), ficando como depositários os devedores.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Citação da coexecutada MAGALI às fls. 40; certidão negativa de citação pessoal de ANTONIO JOSÉ às fls. 45, tendo comparecido à audiência de 26/03/2014. Penhora do imóvel deferida por decisão de 17/06/2021 (fls. 228); Termo de Penhora lavrado em 22/09/2025 e averbado na matrícula (R-8, 28/10/2025); depositário: ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS

DORES (decisão publicada no DJEN em 25/09/2025, certidão de publicação nº 14933, na pessoa de seu advogado ANGELO CARLOS BOECHAT DA SILVA – OAB/RJ 104.803). Falecimento da coexecutada MAGALI noticiado em 2023 (certidão de óbito às fls. 373; suspensão do processo, fls. 377); partilha de sua metade ideal aos sucessores (R-7).

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, conforme autorizado na decisão de 01/10/2026); **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% (dois e meio por cento) sobre a Avaliação, a ser paga por quem der causa (no caso de acordo, pro rata), conforme fixado na decisão de 01/10/2026 e 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. **8.** Em razão da copropriedade, será reservado aos coproprietários não executados o valor correspondente às suas quotas-partes, calculado sobre o valor da avaliação (art. 843 do CPC).

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** - Os interessados no Leilão Eletrônico (Online) efetuarão o cadastro e os lances eletrônicos exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. O presente leilão é SOMENTE ONLINE. **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 **0032539-57.2013.8.19.0002**.

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, em jornal de ampla circulação e afixado no local de costume, **ficando o Executado e os coproprietários (ANTONIO JOSÉ GUERRA DAS DORES / MAGALI PIZZOTTI GUERRA DAS DORES sucedida por FERNANDA PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES, MARCELLA PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES e ALEXANDRE PIZZOTTI GUERRA DAS DÔRES) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC,** bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, **suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.** Dado e passado, nesta Cidade de Niterói, em 05 de outubro de 2026. **SIMONE LOPES DA COSTA** – Juíza de Direito.

SL 2221 – 1158/2026