



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI  
Rua Visconde de Sepetiba 519 Centro – Niterói - RJ  
Tel.: (21) 3002-4248 - E-mail: nit08vciv@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 - Execução de Título Extrajudicial, MOVIDA POR CONDOMÍNIO SOLAR DO BARÃO BLOCO I em face de ESPÓLIO DE LIGIA DA SILVA BORDA - PROCESSO Nº 0025769-43.2016.8.19.0002, na forma abaixo:**

O(A) Doutor(a) **RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS** – 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 LIGIA DA SILVA BORDA** - 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](http://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 12/05/2026 às 14:30h 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 14/05/2026 às 14:30h.**

**DO BEM A SER LEILOADO:** BEM PENHORADO Fls. 754 / AVALIADO FLS. 758, 777: APARTAMENTO 606, DO BLOCO I, LOCALIZADO NA AV. JOÃO BRASIL, Nº 150 – FONSECA - NITERÓI/RJ. COM 1VG DE GARAGEM. (IPTU C/ 80m²). Fls.: 485 - RGI MATRÍCULA: 14934 - CARTÓRIO: 14º Fls.: 751 - IPTU INSCRIÇÃO: 175436-5. Descrição do Laudo: OBJETO DA AVALIAÇÃO. imóvel residencial constituído pelo apartamento nº 606, com direito a uma vaga de garagem, do Conjunto, Residencial Condomínio SOLAR DO BARÃO BLOCO 1, localizado na Rua Professor João Brasil, nº 150, FONSECA, e sua respectiva fração ideal de 0,00242 do terreno, zona urbana do 4º subdistrito do 1º distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, cujas medidas, características e confrontações são as constantes da matrícula nº 14.934, junto ao Cartório de RGI da 5ª Circunscrição de Niterói; inscrito na PMN sob o nº 175.436.5. PRÉDIO BLOCO I: Residencial com doze andares de apartamentos; portaria com piso cerâmico e porcelanato, bem conservada, com elevador social e de serviço; com escada de emergência; portaria em alumínio e vidro; com área livre no térreo; construção de 40 anos aproximadamente. APARTAMENTO: dividido em sala, dois quartos, banheiro social; cozinha e área de serviço (padrão). O imóvel se encontra em péssimo estado de conservação, segundo informação colhida no local. Considerações: O Condomínio Solar do Barão possui ampla área de lazer com piscina, quadra de esporte e salão de festa, bem como estacionamento para veículos sem cobertura. O imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com infraestrutura urbana, próximo do comércio e dos meios de transportes coletivos. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

**DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 70.174,21 , débitos de Funesbom no valor de R\$ 853,25. 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: AVENIDA JOÃO BRASIL, nº150 - fração ideal de 0,00242 do terreno que corresponderá ao Apartamento de nº 606 e do Bloco I, com direito a uma vaga de garagem, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na Prefeitura local sob o nº 175.436, e o terreno que no todo mede: Quatorze metros de frente para à Avenida João Brasil; uma linha de 03 segmentos: oitenta e quatro metros oitenta centímetros mais setenta e um metros mais cento e doze metros e sessenta e cinco centímetros nos fundos, para à CERJ e o imóvel nº 366 da Av. João Brasil; por uma linha com 06 segmentos: vinte e cinco metros mais quarenta e oito metros e quarenta centímetros mais setenta e sete metros e quarenta centímetros mais cinquenta e nove metros e trinta centímetros mais vinte e cinco metros mais doze metros de extensão de frente a fundos pelo lado direito, com os imóveis 170, 342 e Av. João Brasil, e outra linha com 10 segmentos: sessenta e quatro metros e setenta centímetros mais trinta e dois metros e quinhentos e trinta e cinco milímetros mais cinquenta e oito metros e vinte centímetros mais vinte e um metros mais quarenta e um metros mais cinco metros mais dezessete metros e vinte centímetros mais sete metros mais trinta e dois metros e quinhentos e trinta e cinco milímetros mais setenta e cinco metros e vinte centímetros pelo lado esquerdo para os imóveis 130 da Av. João Brasil, 369 e CERJ.- R-07- 14.934. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: RICARDO BRAGA DA FONSECA, JOSE MARQUES DA FUNSECA JUNIOR, E SUA MULHER, EDYR IGNACIA EFAGA DA FONSECA, devidamente qualificados no R.01-14.934, ADQUIRENTE : LIGIA DA SILVA BORDA, brasileira, solteira, bancária, RG 80929847-4 IFP, CPF: 207.235.547-34, residente na Rua João Brasil, 150/606/BI.1. Os TRANSMITENTES venderam a ADQUIRENTE o imóvel acima matriculado, por R\$60.429,55, conforme contrato particular datado e assinado nesta cidade em 25.03.95. O ITBIM foi pago no valor de R\$ 636,47, pela guia 9501836-1, em 31.03.95. Niterói, 13 de junho de 1995. R-08-14.934. HIPOTECA. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília - DF, CGC: 00.360.305/0001-04. DEVEDORA: LIGIA DA SILVA BORDA, brasileira, solteira, bancária, identidade RG 80929847-4 IFP e CPF 209. 235.547-34, residente nesta cidade, na rua João Brasil, 150/606/BI.1. A DEVEDORA deu à CREDORA, em 1ª. e especial hipoteca o imóvel acima matriculado, garantindo um empréstimo no valor de R\$38.429,55, resgatável em 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Plano de Equivalencia Salarial, Sistema Frances de Amortização, a taxa anual de juros, nominal de 11,3865% e efetiva de 12,0000%; pena convencional de 10%, vencendo-se a 1ª. prestação em 25.04.95, no valor total de R\$529,68, tudo conforme contrato particular datado e assinado nesta cidade, em 25.03.95, do qual consta ter sido atribuído ao imóvel, para os efeitos do art. 818 do C. Civil, o valor de R\$44.361,02.

**DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Pedido/indicação da penhora às fls.: 361. Deferimento da penhora às fls.: 498. Termo da penhora às fls.: 754.

**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.

**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 25% (vinte e cinco 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](http://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](http://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](http://www.alexandroleiloeiro.com.br). Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: [contato@alexandroleiloeiro.com.br](mailto:contato@alexandroleiloeiro.com.br) e no processo nº **0025769-43.2016.8.19.0002**.

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) (ESPÓLIO DE LIGIA DA SILVA BORDA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPD, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRASE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 12 de março de 2026. Eu, digitei \_\_\_\_\_, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo \_\_\_\_\_. (ass.) **RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS** – Juiz de Direito.