

Estado do Rio de Janeiro  
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SAQUAREMA - RJ  
(Rua Roberto Silveira, s/n, Centro, Saquarema/RJ)  
E-mail: [saq01vara@tjrj.jus.br](mailto:saq01vara@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Despesas Condominiais movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BORDA DO ATLÂNTICO II (Adv. Dr. Dr. FLÁVIO GARCIA RAMOS, OAB/RJ 154.330) em face de LUCIANA FRAGOSO DA SILVA (Adv. Dr. FLÁVIO DA SILVA DUARTE, OAB/RJ 145.104), processo nº 0001467-10.2015.8.19.0058, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a LUCIANA FRAGOSO DA SILVA, através de seu advogado Dr. FLÁVIO DA SILVA DUARTE, OAB/RJ 145.104, Proprietário do Foro a UNIÃO FEDERAL, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), **a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o primeiro leilão no dia 03/11/2025, a partir das 14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação de R\$520.000,00** (quinhentos e vinte mil reais), e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão no dia 18/11/2025, a partir das 14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/6 e 99954-2464, e-mail: [depaula@depaulaonline.com.br](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls.424 e 473, constituído de: **Apartamento 204, do Edifício Borda do Atlântico II, situado na Rua Dr. Luiz Januário, nº 05, Centro, Saquarema, RJ** e a fração ideal de 0,061/73 do terreno, com direito a uma vaga de garagem localizada no pavimento de acesso, sem determinação de lugar, com a fração de 0,00524. O apartamento divide-se em: sala com varanda fechada com blindex, duas suítes, cozinha, área de serviço, lavabo, uma vaga na garagem, vista para Praia da Vila, com **109,46m<sup>2</sup>** de área construída, conforme IPTU. Porta de entrada em madeira almofadada; piso em cerâmica; soleiras em granito; rodapé em madeira; portais e portas internas em madeira; sanca em gesso; banheiro revestido em cerâmica; cozinha com móveis planejados; tudo em bom estado de conservação. O prédio possui interfone, portão de garagem automático, cisterna, salão de festa com dois

banheiros, churrasqueira e bicicletário. Prédio em bom estado de conservação com quatro andares e térreo, com doze apartamentos e duas coberturas, situado em ótima localização. Água e luz são fornecidas pelas concessionárias do local, sendo o valor da água inserida na taxa condominial. Terreno Foreiro a União. **Matriculado** no Cartório do **Ofício Único de Registro de Imóveis de Saquarema**, sob o nº **62.885**. Consta na **AV-19** PENHORA destes autos. Inscrito na **PMS**, sob o nº 108751-0, onde constam débitos de IPTU, referentes ao exercício de 2025, cotas 08, 09 e 10, no montante de R\$484,07 (quatrocentos e oitenta e quatro reais e sete centavos), mais acréscimos legais. O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br) e no site [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco

por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R\$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Saquarema, aos vinte e oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco. ELZINEIA MARIA DOS SANTOS PINHEIRO. Chefe de Serventia, Mat. 01-9206.