



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum:(Niterói) Rua Visconde de Sepetiba -519 - Centro – Niterói – RJ.

Vara: 2^a Cível

E-mail: nit02vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 2613-9738

JUÍZO DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALAZZO DEL MARE** que move em face de **JAMERSON COELHO FILHO (processo nº 0070267-25.2019.8.19.0002)** na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR – Juiz de Direito titular da 2^a Vara Cível da Comarca de Niterói - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao executado: **JAMERSON COELHO FILHO e ao CREDOR HIPOTECÁRIO: ESPÓLIO DE MANOEL DA SILVA MACHADO, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I e V do NCPC.**, que no dia **24/02/2026 às 14:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na “**MODALIDADE ONLINE**” através do site de leilões: www.facanhaleilos.com.br, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: [contato@facanhaleilos.com.br](mailto: contato@facanhaleilos.com.br) apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 26/02/2026**, no mesmo horário e local, a partir de **50% do valor da avaliação do imóvel**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES Nº 407 – APARTAMENTO: 401 – ICARAÍ – NITERÓI – RJ.** O imóvel constituído pelo apartamento nº 401 com direito a 2 (duas) vagas de garagem do edifício “Palazzo Del Mare” cujas descrições e características são constantes do cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói – RJ, sob a matrícula nº 19.588, devidamente inscrito na PMN sob o nº 188.825-4 onde encontra-se edificado um apartamento próprio para residência, construído em alvenaria, que se divide em 01 varanda, com piso em granito e parede revestidas de pastilhas, guarda corpo em aço galvanizado branco e vidro, com rede de proteção, 01 sala com piso em granito e paredes revestidas em massa e pintura, 01 lavabo com piso em granito e paredes em massa e pintura texturizada, corredor extenso que dá acesso a uma outra sala menor, com pisos laminados, tipo formipiso e aos 04 quartos, sendo duas suítes. Uma das suítes foi reformada, estando o piso do quarto ainda no contrapiso, as paredes em massa e pintura. Os outros 3 quartos, incluindo a outra suíte tem piso laminados tipo formipiso, paredes em massa e pintura. Possui 03 banheiros (01 social e 02 suítes) com pisos e paredes revestidas em cerâmica e Box blindex. Há 01 cozinha, 01 área de serviço, com dependências de empregadas (02 quartos, 01 banheiro) com pisos revestidos em cerâmicas e paredes revestidas de cerâmicas/azulejos, exceto os quartos de empregada que possuem parede em massa e pintura e a cozinha possui um revestimento. Há 02 portas externas e as internas em madeira, janelas em esquadrias de alumínio e vidro, encontrando-se

em estado bom de conservação, localiza-se em frente a praia de Icaraí, próximo ao comércio local e de fácil acesso. Conforme consta no IPTU, o imóvel possui 299m². **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO NO VALOR DE R\$ 2.300.000,00 (DOIS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS).** O imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do réu junto ao 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Niterói sob a matrícula nº 19588 com os seguintes ônus: fração ideal de 2,7385% do terreno à praia de Icaraí, onde existiu o prédio nº 407, parte próprio e parte foreiro ao Domínio da União (Marinha) com direito a 02 vagas de garagem e a área privativa de 194,96 m². **AV-03: CONSTRUÇÃO:** Fica averbado o apartamento 401, inscrito na PMN sob o nº 188.825-4 dividido em: varanda, jardim, salão, toilette, 03 circulações, sala intima, 04 quartos, sendo 02 suítes, 01 banheiro, copa- cozinha, área de serviço, WC e 02 quartos de empregada; tudo em conformidade com a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói em 18/10/96 da qual consta planta aprovada. **R-7 COMPRA E VENDA:** Em favor de Jamerson Coelho Filho, brasileiro, divorciado, residente nesta cidade. **R-13: HIPOTECA:** Credor – Manoel da Silva Machado. (execução hipotecária – processo nº 0099786-89.2012.8.19.0002)

R-14: CAUÇÃO: De acordo com o contrato de locação assinado em 01/06/2011, fica averbada a caução em garantia locatícia sobre o imóvel objeto da presente, oferecida por Jamerson Coelho Filho.

R-15 – PENHORA: Processo nº 0018709-34.2007.8.19.0002 (arquivado). **R-19 – PENHORA:** Processo nº 0006867-13.2014.8.19.0002 – 8ª Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ. Credor – Condomínio do Edifício Palazzo Del Mare . **R-20: PENHORA:** (oriunda da presente ação). **AV-21 – INDISPONIBILIDADE:** **a)** 1ª Vara do Trabalho de Niterói – RJ. Processo nº 001107807-2014.5.01.0241. **b)** 3ª Vara do Trabalho de Niterói – RJ. Processo nº 001055989.2015.5.01.0243. **c)** 7ª Vara do Trabalho de Niterói – RJ. Processo nº 001005049.2015.5.01.0247. **DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (INSCRIÇÃO:1888254):** De acordo com o Relatório de Débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Niterói o referido imóvel apresenta débitos de IPTU inscritos e não inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 110.020,50 (cento e dez mil e vinte reais e cinquenta centavos), mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 1235715-8):**Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 1.437,94 (um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e noventa e quatro centavos) mais os acréscimos legais. **3) CONDOMÍNIO:** Faço constar além da presente ação existe outro processo em face do executado em trâmite junto ao juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ (processo nº 0006867-13.2014.8.19.0002) destinados a cobrança de débitos condomoniais relativos a período diverso, perfazendo as 2 ações o montante de R\$ 534.673,24 (quinhentos e trinta e quatro mil, seiscentos e setenta e reais reais e vinte e quatro centavos), sendo R\$ 379.614,28 (trezentos e setenta e nove mil, seiscentos e quatorze reais e vinte e oito centavos) referente a presente execução e R\$ 155.058,96 (cento e cinquenta e cinco mil e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos) referente a outra execução. OBS: As planilhas apresentada pela administradora serão atualizadas pelo patrono do condomínio incluindo honorários, multas e custas judiciais. **HIPOTECA:** O credor hipotecário informou o valor atualizado em fevereiro de 2026 no valor de R\$ 7.140.760,20 (sete milhões, cento e quarenta mil, setecentos e sessenta reais e vinte centavos). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, “caput” e parágrafo

único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado de débitos. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleilos.com.br, e pelo portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleilos.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por lance. **CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições e metragem antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC)**: O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC)**: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: [contato@facanhaleilos.com.br](mailto: contato@facanhaleilos.com.br) e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado. (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não está incluída no valor do lance. **DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/ (21)99846-3397 ou E-mail: [contato@facanhaleilos.com.br](mailto: contato@facanhaleilos.com.br). **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário intimados por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no**

artigo 889, Ido CPC. Dado e passado, Niterói, aos 10 (dez) dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente – Jose Manuel Moreira- Mat. 01-25914 e pela MMº.Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior – Juiz de Direito.