

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 03/03/2026.



COMARCA DE NITERÓI – RJ
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI
Rua Visconde de Sepetiba 519 – 4º andar – Centro – Niterói - RJ
Telefone: 3002-4339
E-mail: nit02vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 0066691-63.2015.8.19.0002 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDSON JONES SANTANA contra CLAUDIO COUTINHO DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

O Doutor ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente CLAUDIO COUTINHO DE OLIVEIRA e WANISE MARTINIANO COUTINHO DE OLIVEIRA, para ciência de que no próximo dia **20 de MARÇO de 2026, às 12:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **23 de MARÇO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no Cartório de RGI da 5ª Circunscrição de Niterói - RJ, matrícula nº 20.003, descrito e avaliado as fls. 314: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: - **IMÓVEL: Rua Dionisio Erthal nº 69 bloco 2 apto 707 – Santa Rosa – Niterói – RJ.** Do prédio: se trata de edifício residencial. Do apartamento – a oficial não teve acesso ao apartamento. Considerações Finais: O imóvel está localizado em rua asfaltada, com total infraestrutura urbana, em bairro e rua com boa procura comercial, com fatura de comércio e acesso fácil a transporte público. Valor: Atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**. Niterói, 25/9/25. Conforme certidão emitida pelo Cartório de RGI da 5ª Circunscrição da Comarca de Niterói - RJ, do imóvel inscrito na matrícula nº 20.003: Imóvel – Rua Dionizio Erthal, fração ideal de 1/232 do terreno que corresponderá ao apartamento 707 do Bloco 02, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito deste Município, do terreno de nº 63-B. Registro Anterior – matrícula 19.884 – 5ª Circunscrição. Proprietário – IBASM – Instituto de Benefícios e Assistência aos Servidores Municipais, inscrito no CNPJ nº 28.543.098/0001-42. **AV-01** – Transposição do gravame hipotecário do reg. 5 da matrícula 19.884, em favor de Caixa Econômica Federal. **AV-02** – Instituição de Condomínio. **AV-03**- Convenção de Condomínio. **AV-04 – Construção – do Apartamento 707, do Bloco 2 – situado na Rua Dionísio Erthal, nº 63-B (atual 69)**, com as seguintes características: sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. Inscrição na PMN sob o nº 185.130-2. **R-05** – Compra e Venda - Por Instrumento de Compra e Venda, com pacto adjeto de hipoteca, datado de 01/12/1993, pelo qual o imóvel acima matriculado foi adquirido por: CLAUDIO COUTINHO DE OLIVEIRA, guarda portuário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com WANISE MARTINIANO COUTINHO DE OLIVEIRA, do lar, portadores das identidades nº 071817787 do IFP de 15/03/84 e nº 075287946 do IPF de 04/02/85, e inscritos no CPF nº669.301.117-91 e nº 895.036.197-34, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro. **R-**

06 – Pelo mesmo protocolo e instrumento acima o imóvel aqui matriculado foi dado em 1ª e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **AV-07** – Ainda, em decorrência dos registros anteriores, a averbação 01 acima, tornou-se insubsistente. **R-08- Penhora** – 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, processo nº 0066691-63.2015.8.19.0002 em epígrafe. Certidão emitida em 06/2/26. **De acordo com Certidões de IPTU (2026 / Cobrança Administrativa / Inicial e Foro) em referência a inscrição nº 185.130-2 consta débito no valor de R\$ 37.208,82 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 723,69 mais acréscimos legais. Débito da execução (condomínio) conforme planilha atualizada em 05/02/26 no valor de R\$ 268.852,91 mais acréscimos legais.** OBS: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente, **no prazo de 24 horas antes do início do pregão** efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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 do Leiloeiro). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento; O sistema 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 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, 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’”. Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S/A (obtida através do site www.tjrj.jus.br ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à

vista no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED OU PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ José Manuel Moreira, Chefe de Serventia, mat. 01-25914 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR - Juiz de Direito.