

COMARCA DE NITERÓI - RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO, NA MODALIDADE ELETRÔNICA (on-line) E INTIMAÇÃO, com prazo de **05 (cinco) dias**, extraído dos autos do **Processo nº 0029031-59.2020.8.19.0002**, referente a **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LORD NELSON** em face de **NEIDE MARIA SANTOS MANHÃES**, na forma abaixo:

A Doutora ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS - Juíza de Direito Titular da Vara acima, faz saber aos que o presente Edital virem, dele conhecimento tiverem ou interessar possa, **especialmente a Devedora supramencionada, aos eventuais herdeiros e/ou sucessores do coproprietário Rosenildo Manhães, ao Promitente Vendedor Alexandre Pereira Muniz de Jesus e também a quaisquer interessados**, de que pela **Leiloeira Pública Silvani Lopes Dias**, devidamente credenciada perante o Egrégio TJRJ, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o no. 041, e-mail: leiloeirasilvanidias@gmail.com e telefone: (21) 2220-1461, **será realizado no dia 20/10/2026, com início às 14:00 horas e encerramento previsto para as 14h30min. (*previsão), o Primeiro Público Leilão na modalidade eletrônica (on-line), através do portal eletrônico da pregoeira: www.leiloeirasilvani.com.br, do imóvel abaixo informado, para venda a quem mais der e maior lance oferecer, desde que por preço não inferior a avaliação ao mesmo atribuída, no valor de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) e, não havendo licitantes, será realizado no dia 27/10/2026, também com início às 14:00 horas e encerramento previsto para as 14h30min. (*previsão), através do mesmo portal supra, o Segundo Público Leilão na mesma modalidade eletrônica (on-line) do dito imóvel, para venda a quem mais der e maior lance oferecer, desde que por preço não inferior a 80% da avaliação, ou seja, R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), como se segue:**

- Dados do imóvel constante do Termo de Penhora de index 334 e do Laudo de Avaliação Indireta de index 389/390.

- ALAMEDA SÃO BOAVENTURA Nº 690 - APTO. 604 - FONSECA - NITERÓI/RJ.
Prédio: de concreto armado e alvenaria de tijolos, em alinhamento da via pública, possui elevador social e outro de serviço. **Portaria:** simples, com porteiro 24 horas, revestimentos de paredes de tintura. Dotado de porteiro eletrônico e telefonia interna. Localizado em alameda de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana. Possui garagem. **Avaliado indiretamente** em 30/04/2026, por R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

De acordo com a Certidão expedida pelo Cartório do 14º Ofício do RGI de Niterói/RJ, dito imóvel está matriculado sob o nº 13.002, transcrito em nome de Alexandre Pereira Muniz de Jesus, solteiro, lá constando como assim descrito e caracterizado: Alameda São Boaventura 690-A, em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito deste município, em terreno resultante de remembramento do lote de terreno situado junto e antes do 692 e dos lotes 7 e 8 situados junto e antes do nº 690, todos da Alameda São Boaventura, medindo na sua totalidade 29,81m de largura na frente, 27,56m de largura nos fundos, 50,00m de extensão do lado direito e 49,57m de extensão do lado esquerdo. O referido lote confronta de um lado com o nº 692 da Alameda São Boaventura, de propriedade de Antônio Quintas ou sucessores, do outro lado confronta com o nº 678 do mesmo logradouro de propriedade do Condomínio do Edifício Santo Antônio, e, nos fundos, com os prédios nºs 39, 37 e 45 da Rua Homero Pinho, de propriedade, respectivamente, de Angela Bahiense ou sucessores, Oswaldo Cabral ou sucessores e Arthur Santos ou

sucessores. Imóvel – Alameda São Boaventura nº 690-A, com a fração de 0,00625, que corresponderá unidade 604 do Edifício Lord Nelson com destinação mista, residencial e comercial e vaga de garagem destinada ao uso da unidade correspondente a este registro. Consta ainda na dita certidão, no **R - 12**: Penhora pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ, nos autos do processo nº 0029031-59.2020.8.19.0002, em que é executado Alexandre Pereira Muniz de Jesus e Outros.

De acordo com os elementos constantes dos Autos - cópias acostadas nos indexadores 17/18/19, o supramencionado imóvel foi Prometido Vender à Devedora Neide Maria Santos Manhães e a Rosenildo Manhães, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, no qual figura como Vendedor Alexandre Pereira Muniz de Jesus.

Na Prefeitura o imóvel tem Cadastro Imobiliário nº 156.101-8, constando ter área de 42,00m² e posição de frente, com débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2025 no importe de R\$ 939,08, mais acréscimos legais; 2019 no importe de R\$ 2.051,20 mais acréscimos legais; 2013 a 2017, no importe de R\$ 14.856,72, mais acréscimos legais.

No FUNESBOM o imóvel tem a inscrição nº 1.216.021-4, onerado com débitos referentes aos exercícios de 2024 e 2025, totalizando R\$ 116,44, mais acréscimos legais.

Ficam cientes os interessados na aquisição de que no ato da arrematação serão pagos: preço a vista ou a prazo de até 15 dias, mediante apresentação da caução de 30% sobre o valor ofertado, comissão da leiloeira de 5% e após, custas judiciais de 1%, conforme tabela; cientes ainda de que os créditos que recaem sobre o imóvel, até a data da arrematação, inclusive os de natureza *propter rem*- (impostos, taxas e cotas condominiais), sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência; tudo de acordo com o parágrafo único, do artigo 884, parágrafo único do art. 891, art. 892, § 1º, do art. 901 e art. 908 e seus parágrafos, todos do CPC e parágrafo único do art. 130 do CTN; sendo encargo do arrematante apresentar ao Juízo os requerimentos objetivando a obtenção da Carta de Arrematação, a Imissão na Posse e a baixa de gravames incidentes sobre o imóvel.

Seguem abaixo as condições da hasta pública.

Dos lanços eletrônicos (online): 1- poderão ser realizados de acordo com as datas previstas no presente edital. 2- O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante a leiloeira pública oficial encarregada do certame pelo sítio eletrônico já informado - (**www.leiloeirasilvani.com.br**); 3- O interessado em participar do leilão deverá cadastrar-se previamente no site já informado com antecedência mínima de 48 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 e deverá enviar cópias de todos os documentos lá mencionados; 4- a aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. 5- Os lanços online 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, a

leiloeira não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. 6- Todos os lances efetuados por usuário certificado não serão

passíveis de arrependimento. 7- As alienações são feitas em caráter “ad-corpus” sendo que as áreas mencionadas neste Edital são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 8- Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, bem como de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 9- Assinado o auto de arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes Embargos dos Executados - Art. 903, do CPC. 10 - 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, a qual se reverterá em favor do credor e, responderá pelas despesas processuais respectivas bem como pela comissão da leiloeira.

NOTAS IMPORTANTES:

***O HORÁRIO INFORMADO NESTE EDITAL PARA ENCERRAMENTO DO PREGÃO É UMA PREVISÃO**, vez que, havendo oferecimento de lance para aquisição do bem minutos ou segundos antes de tal horário de encerramento, o sistema automaticamente continuará a receber outros lances, propiciando assim, que todos possam licitar nas mesmas condições de igualdade, e, somente será efetivamente encerrado o embate, decorridos três minutos sem que haja qualquer nova oferta.

*É recomendado **NÃO DEIXAR O SEU LANÇO PARA O ÚLTIMO SEGUNDO**, pois trata-se de sistema eletrônico, sobre o qual a leiloeira pública não possui ingerência e qualquer falha de sinal/conexão pode ocasionar o encerramento do Leilão no horário previsto para tanto.

Quem desejar arrematar o imóvel mediante pagamento parcelado do preço ofertado deverá observar e cumprir o disposto no Art. 895 do CPC, cuja transcrição encontra-se no site da leiloeira; ciente de que a Leiloeira atua na qualidade de Auxiliar da Justiça, não tendo alçada para decidir sobre a(s) proposta(s) apresentada(s); o que somente poderá ser deliberado pelo Juízo.

A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) por meio de guia judicial - Art. 892, do CPC; devendo ainda o arrematante pagar no ato da arrematação a comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento), sobre o valor ofertado; comissão essa que será devida também no caso de adjudicação. Serão também pagas pelo arrematante as custas judiciais de 1%, conforme tabela. O preço 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), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sr^a. Leiloeira a comissão, à vista, no prazo de 24 horas do término do leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente da leiloeira será informada através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis.

Ficam por meio deste Edital intimadas sobre a realização do leilão do imóvel penhorado as Partes, Credor Pignoratício, Hipotecário, Anticrético, Fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os Usufrutuários, o Coproprietário de bem indivisível e Interessados que não forem intimados pessoalmente. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para Intimação, foi expedido o presente Edital, que será publicado no portal da leiloeira. Niterói/RJ, 08 de setembro de 2026. Eu, **(Wallace Menezes Rangel - Titular do Cartório)**, o fiz digitar por autorização da MM^a. Dra. Juíza de Direito.