

**JUIZO DE DIREITO DA 18ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DA
CAPITAL – RIO DE JANEIRO - RJ**

EDITAL de 1º, 2º LEILÃO ELETRONICO (on-line) E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumario proposta por **CONDOMINIO DO EDIFICIO NIUCHA** em face de **SALLY ANNE BOWMER BEÇA**, na qualidade de **sucessora e herdeira de sua mãe WINIFRED JOY BOWMER** **Processo: 0065688-42.2016.8.19.0001**, na forma abaixo:

O DOUTOR JOSÉ MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz Titular da vara acima, faz saber aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem ou interessar possa, **especialmente a Devedora: WINIFRED JOY BOWMER, representada por sua herdeira SALLY ANNE BOWMER BEÇA, e os Cedentes e Transmitentes: Arnaldo Camara Werneck, Milton Lauria Bastos, Jean Toke**, e também a quaisquer interessados, de que pela **Leiloeira Pública ANA LUCIA GOMES DE SÁ**, devidamente credenciada perante o Egrégio TJRJ, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 135, e-mail: analuciasaleiloeira@gmail.com e celular (21) 99383.5890, **será realizado em 1º Leilão, dia 04/11/2026, com início às 13:00 horas** e previsão de encerramento às 13:30min, através do portal eletrônico da Leiloeira: www.analucialeiloeira.com.br, na modalidade eletrônica (online), para a venda a quem mais der e maior lance oferecer por preço igual ou **acima da avaliação atualizada de R\$ 479.680,00** (quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta reais) e, não havendo licitantes, fica desde já designado **o 2º Leilão para o dia 11/11/2026, no mesmo horário, na mesma modalidade eletrônica (online)** através do mesmo portal em epígrafe, do dito imóvel, para a venda a quem mais der e maior lance oferecer, **desde que por preço não inferior a 50% de sua avaliação, ou seja, R\$ 239.840,00** (duzentos e trinta e nove mil e oitocentos e quarenta reais), do imóvel constante do termo de penhora de fls. 345 e descrito no Laudo de Avaliação indireta de fls. 383/384, a seguir: **DIREITO E AÇÃO DO APARTAMENTO 205, SITUADO NA RUA SANTO AMARO, Nº 172 GLORIA/RJ com 62m2.** JUSTIFICATIVA APÓS SUCESSIVAS DILIGENCIAS AO IMOVEL NA RUA SANTOS AMARO, 172/205, ENDEREÇO OBJETO DA AVALIAÇÃO. Nas vezes que lá estive não obtive êxito de encontrar ninguém no local. Sr. Cleber o porteiro razão pela qual, não pude proceder a referida avaliação de forma direta verificando a conservação e a divisão do

imóvel, ato determinação do Exmo. Dr. Juiz coordenador da CCM, no qual em tais casos, devemos proceder a avaliação indireta, conforme aviso 02/2016 do Exmo Sr. Juiz Coordenador da CCM das Varas Cíveis, Empresariais, Registros Públicos da Comarca da Capital. O referido imóvel, que se trata de um apartamento transcrito sob a matrícula 26.398 do 9º Ofício do RGI do RJ, o imóvel possui inscrição municipal 1.336.870-9 IPTU, onde consta área construída de 62m², conforme cópias que acompanham o mandado em tela. O referido Prédio é de construção datada de 1952, conforme consta na guia do IPTU. Contem sua entrada localizada na Rua Santo Amaro, sendo prédio de nove andares, sendo doze apartamentos por andar. Prédio antigo, com garagem, salão de festas e dois elevadores, sendo um social e outro de serviço em bom estado de conservação. **OBS: Na certidão do 9º RGI, o imóvel não consta garagem.** A localização é valorizada e residencial desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio e de todos os serviços públicos e de todos os serviços do bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto, AVALIO o imóvel acima em R\$ 419.000,00 (quatrocentos e dezenove mil reais) Rio-RJ, 03/09/2023, correspondente a 96.701,97 UFIR's, **atualizada para R\$ 479.680,00.** De acordo com a certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício do RGI desta Cidade/RJ, o imóvel está matriculado sob o nº 26398, transcrito em nome de WINIFRED JOY BOWMER. Ainda de acordo com a referida certidão o terreno mede: 19,00m de frente, 45,00m de fundos, onde limita com o prédio 39 da vila na rua Santa Cristina, de Hugo Caveiro, 72,00m do lado direito, onde confronta com o prédio 176 da Beneficência Portuguesa e 47,50m do lado esquerdo, onde confronta com o prédio 166 de João Lino da Silva. Constando na referida certidão os seguintes gravames: **R-04 CESSÃO E COMPRA E VENDA** – cedentes e transmitentes de benfeitorias: Arnaldo Câmara Werneck e Milton Lauria Bastos. Transmissor do terreno e das benfeitorias Jean Toke. Cessionário e Adquirente Winifred Joy Bowmer e Denise de Mello Rezende (a fração do terreno, as benfeitorias (cessão, fração e benfeitorias). **R-11 COMPRA E VENDA**, Denise de Mello Rezende vendeu a metade do imóvel a Winifred Joy Bowmer. **R-12 PENHORA** proveniente dessa ação. **AV-13 INDISPONIBILIDADE** Oriunda da 1ª. Vara do Trabalho de Porto Velho – RO, em face da executada acima, através do Processo 00003899820225140001. **AV-14 RETIFICAÇÃO:** por ordem do Juízo da 18ª. Vara Cível proveniente desse processo, foi averbado a retificação ao Registro na R-12 para constar que a penhora em 1º Grau recai sobre os DIREITOS A COMPRA (ou seja Direito e Ação) do imóvel. Na Prefeitura o imóvel tem cadastro Imobiliário nº 1.336.870-9, estando onerados com débitos de IPTU, no valor total de R\$ 7.717,30 referentes aos exercícios de 2015, 2017, 2018, 2020 e 2026 mais acréscimos legais. No Funesbom consta débitos de R\$ 756,55

ref. 2021/2025. **Cientes ainda que os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferencia, de acordo com o art. 908 parágrafo 1º do CPC e art. 130 parágrafo único do CNT.** Será de responsabilidade do arrematante a apresentação ao Juízo dos requerimentos objetivando a obtenção da Carta de Arrematação, a Imissão na Posse e a baixa dos gravames incidentes sobre o imóvel. **Condições Gerais da Alienação:** Os horários considerados neste Edital são sempre os horários de Brasília/DF. **1)** Para participar do leilão online deverão os interessados previamente com antecedência mínima 48 horas da data do evento efetuar seu cadastro no site da Leiloeira www.analucialeiloeira.com.br, além de solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito a 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 da Leiloeira); **2)** todos os lances ofertados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade 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; **3)** instalar proteção antivírus e firewall e adotar os mecanismos de segurança contra invasões; **4)** a participação do leilão, por meio de formulação de lances implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do contrato e Participação em Pregão Eletrônico; **5)** a aprovação do cadastro será confirmado por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regulamente atualizado; **6)** os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes as 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, o leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. **7)** As alienações são feitas em caráter “Ad-corpus” sendo que as áreas mencionadas neste Edital são meramente enunciadas. O bem será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação. **8)** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, bem como 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 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 dos pregões 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 lance para o ultimo segundo,** pois trata-se de sistema eletrônico, sobre o qual a leiloeira não possui ingerência e qualquer falha de sinal conexão pode ocasionar o encerramento do Leilão no horário previsto para tanto. **A arrematação far-se-á vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por guia judicial art. 892 do CPC, devendo o ainda o arrematante pagar no ato a comissão da Leiloeira de 5% sobre o valor ofertado, comissão essa que deverá ser devida em caso de adjudicação, e também serão pagas pelo arrematante as custas judiciais de 1%, conforme tabela.** Caso haja proposta por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art, 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 parcelas iguais, mensais e sucessivas devidamente atualizadas. Mediante depósito em conta Judicial vinculada a este Juízo junto ao Banco do Brasil em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, §1º do CPC) no caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897 do CPC). **Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895, § 7º, do CPC.** O Leilão à vista, 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) nos prazos previstos acima, e enviada para o e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada

na conta corrente da Leiloeira a comissão do leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED, a conta corrente da Sra. Leiloeira será informada através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis. Ainda a título de esclarecimento, o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **No caso de quaisquer das Partes praticarem atos, conjunta ou separadamente, que possam ensejar a suspensão ou a extinção da execução, pagará na medida de suas responsabilidades, a comissão da leiloeira na ordem de 2,5% do valor da avaliação, na forma do art. 7 § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, bem como o reembolso integral das despesas adiantadas para realização do leilão.** Ficam por meio deste Edital intimados sobre a realização do Leilão do imóvel penhorado, as Partes, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário do bem indivisível e o promitente comprador e vendedor, que não forem intimados pessoalmente. **Fica intimada a Executada, através desse Edital.** Para conhecimento geral, foi expedido o presente edital, que será afixado no lugar de costume, anexado nos autos e publicado no site da Leiloeira. Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2026. Eu, **THABATTA LEANDRO VEITES. Mat. 01-32666**, Chefe de serventia, subscreve e assina por ordem do MM. Dr. Juiz de Direito da 18ª. Vara Cível.-.-.-.-.-