

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Comitente: MIGUEL COELHO

CPF: 059.068.027-70

Cidade: Itaperuna/RJ

Data e Horário do 1º Leilão: Dia 26 de outubro de 2026, com encerramento às 10:00 horas.

Data e Horário do 2º Leilão: Dia 27 de outubro de 2026, com encerramento às 10:00 horas.

Local do Leilão: Somente através do site www.perinileiloes.com.br.

RAPHAEL PERINI DE SOUZA, brasileiro, portador de Cédula de Identidade RG nº. 9.331.299-6 SESP/PR e CPF nº. 081.335.569-96, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso sob nº 52 devidamente autorizado pelo **COMITENTE MIGUEL COELHO**, venderá em Leilão nos dias, horários e local já citados, o seguinte bem:

Emitentes Devedores: H2B Marketing e Informática LTDA. (CNPJ: 05.949.442/0001-00); Gustavo Tardin Borges (CPF: 981.785.807-30); Luciana Vargas Hoffmann Borges (CPF: 980.612.677-72) e Gilmar Freitas Terra (CPF: 655.630.347-04).

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL urbano denominado APARTAMENTO 301 - Unidade autônoma do condomínio denominado "RESIDENCIAL NIEMEYER, caracterizado como apartamento residencial, contendo (143,54 m²) cento e quarenta e três metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados de área privativa e (95,86 m²) noventa e cinco metros e oitenta e seis centímetros quadrados de área de uso comum construída, perfazendo-se um total de (239,40 m²) duzentos e trinta e nove metros e quarenta centímetros quadrados de área construída; (10,29 m²) dez metros e vinte e nove centímetros quadrados de área comum descoberta e 5,515% de fração ideal do terreno, cadastrado na Municipalidade sob o nº 01.02.004.0083.001. O terreno onde encontra-se edificado o condomínio mede (33,47) trinta e três metros e quarenta e sete centímetros de frente, (30,48) trinta metros e quarenta e oito centímetros nos fundos, descendo com (14,51) quatorze metros e cinquenta e um centímetros, fechando nos fundos com Messias de Almeida Borges com (2,80) dois metros e oitenta centímetros, por (24,65) vinte e quatro metros e sessenta e cinco centímetros de frente a fundos pelo lado direito e (33,84) trinta e três metros e oitenta e quatro centímetros de frente a fundos pelo lado esquerdo, perfazendo-se um total de 760,35 m² (setecentos e sessenta metros e trinta e cinco centímetros quadrados) e localiza-se na rua Cel. Luiz Vieira Rezende, nº 119, Centro, Bom Jesus do Itabapoana. A área de uso comum construída possui (1.725,50m²) um mil, setecentos e vinte e cinco metros

e cinquenta centímetros quadrados de área e a área comum descoberta possui (185,22 m²) cento e oitenta e cinco metros e vinte e dois centímetros quadrados. Dentro da área de uso comum construída no pavimento térreo e no segundo pavimento, cada unidade autônoma tem direito a (25,00 m²) vinte e cinco metros quadrados, referentes a duas vagas de garagem, medindo 2,50 m x 5,00 m cada, a serem sorteadas. As áreas de uso comum descobertas situadas nos apartamentos 301, 302 e 303 serão de uso exclusivo dos mesmos, uma vez que o acesso às mesmas se faz exclusivamente pelos referidos apartamentos. Imóvel matriculado sob o nº 10.244 do Cartório do 1º Ofício de Justiça de Bom Jesus do Itabapoana/RJ.

OBS.: O imóvel possui, aproximadamente, 20 m² de área privativa adicional, de uso exclusivo do proprietário, não averbada na respectiva matrícula imobiliária.

OBS.: Imóvel encontra-se ocupado.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Cel. Luiz Vieira Rezende, nº 119, Apartamento 301, Centro, Bom Jesus do Itabapoana – RJ.

BENFEITORIAS: Não há.

ÔNUS/ OBSERVAÇÃO: Eventuais constantes na matrícula imobiliária e órgãos de registro competentes; Possíveis débitos de condomínio serão levantados e quitados pelo Comitente, após arrematação.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta reais).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: Valor atualizado da dívida de R\$ 535.382,35 (quinhentos e trinta e cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos), acrescido das despesas no valor de R\$ 25.406,07 (vinte e cinco mil, quatrocentos e seis reais e sete centavos), totalizando R\$ 560.788,42 (quinhentos e sessenta mil, setecentos e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos), valor correspondente ao 2º leilão.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento da arrematação deverá ser feito à vista, no ato do leilão, diretamente na conta do Comitente Miguel Coelho.

OBSERVAÇÕES:

LEILÃO ELETRÔNICO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.perinileiloes.com.br devendo, para tanto, os interessados, efetuar cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lanços e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

A alienação é feita em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as informações mencionadas no Edital, catálogo e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para sua arrematação.

O bem apregoado será vendido no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens antes do leilão, bem como de eventuais restrições para construção, construções averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

O interessado declara ter pleno conhecimento do presente edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia do bem, isentando o Comitente e o Leiloeiro Oficial por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

Toda e qualquer despesa necessária para a desocupação e/ou regularização do bem imóvel arrematado, incluindo custos com mão de obra, equipamentos, desmontagem de estruturas existentes, transporte de materiais, remoções e demais providências necessárias. O imóvel deverá ser integralmente desocupado, sendo vedada a desocupação parcial ou a permanência de remanescentes no local.

COMISSÃO: Será no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do bem arrematado, que deverá ser paga pelo arrematante, no ato da venda, diretamente ao Leiloeiro.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante assumir todos os débitos de IPTU, ITR, ITBI, taxas de condomínio, água e luz e outros que possam eventualmente recair sobre o bem adquirido, a partir da arrematação. Ficará sob responsabilidade do arrematante as averbações das benfeitorias não registradas na matrícula imobiliária. O arrematante fica responsável por qualquer procedimento perante Cartórios de Registro de Imóveis para perfectibilização da documentação necessária para transferência do bem para sua propriedade.

RESPONSABILIDADE DO COMITENTE: Caberá ao **CONTRATANTE** efetuar os pagamentos dos débitos ITBI, ITR, taxas de água, luz, taxas de condomínio e multas que porventura hoje incidem sobre o bem, até a data da arrematação, utilizando os valores recebidos do arrematante para quitar o débito, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus. Cabe ainda a responsabilidade de assessorar o arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos para a devida formalização da arrematação, que se dará com o registro da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados através deste Edital, os Emitentes Devedores: **H2B Marketing e Informática LTDA. (CNPJ: 05.949.442/0001-00); Gustavo Tardin Borges (CPF: 981.785.807-30); Luciana Vargas Hoffmann Borges (CPF: 980.612.677-72) e Gilmar Freitas Terra (CPF: 655.630.347-04)**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, no endereço constante no Contrato, nos termos do Art. 27 - § 2º-A da Lei nº 9.514 de 1997, devidamente atualizada pelo Art. 9 da lei 14.711/23.

Informações no escritório do Leiloeiro Oficial **RAPHAEL PERINI DE SOUZA** doravante denominados **LEILOEIRO OFICIAL**, através do telefone: (65) 99817-7234, E-mail: contato@perinileiloes.com.br. O edital estará disponível na **íntegra** no site acima.

Em, 23 de setembro de 2026.

RAPHAEL PERINI DE
SOUZA:0813355699
6

Assinado de forma digital
por RAPHAEL PERINI DE
SOUZA:08133556996
Dados: 2026.09.25 09:04:47
-03'00'

RAPHAEL PERINI DE SOUZA
Leiloeiro Oficial



Documento assinado digitalmente

MIGUEL COELHO

Data: 24/09/2026 16:19:33-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>