**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS - LEILÕES ONLINE - SÍTIO NOVO BALDEADOR**

**FERNANDO SEMERDJIAN**, Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.378, autorizado por FLUMINAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrito no CNPJ nº 30.061.808/0001-40, FAZ SABER que foi designado o praceamento eletrônico dos BENS abaixo discriminados, em caráter ad corpus e no estado em que se encontram, incluindo eventuais benfeitorias e acessões, de acordo com as regras a seguir, todos localizados na **Rodovia Amaral Peixoto, Novo México** e integrantes do Loteamento Sítio Novo Baldeador, registrado no 2o RGI de São Gonçalo/RJ, objeto da Transcrição 10.759, que assim se descrevem: 1) **Lote 78**: mede 30,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; nos fundos mede 31,00 metros, confrontando com a propriedade do Cel. Vantck ou sucessores; do lado direito mede 270,00 metros, confrontando com o lote 77; do lado esquerdo mede 280,00 metros, confrontando com o lote 79, com a área total de 8.250,00m²; 2) **Lote 77**: mede 30,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; nos fundos mede 31,00 metros, confrontando com a propriedade do Cel. Vantck ou sucessores; do lado direito mede 261,00 metros, confrontando com o lote 76; do lado esquerdo mede 270,00 metros, confrontando com o lote 78, com a área total de 7.965,00m²; 3) **Lote 76**: mede 30,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; nos fundos mede 31,00 metros, confrontando com a propriedade do Cel. Vantck ou sucessores; do lado direito mede 252,00 metros, confrontando com o lote 75; do lado esquerdo mede 261,00 metros, confrontando com o lote 77, com a área total de 7.695,00m²; 4) **Lote 24**: mede 30,00 metros de frente para a Rua Expedicionário Tenente José Maria Pinto Duarte; nos fundos mede 54,00 metros nas vertentes, confrontando com o quem de direito; do lado direito mede 201,00 metros, confrontando com o lote 25; do lado esquerdo mede 230,00 metros, confrontando com o lote 23, com a área total de 8.050,00m²; 5) **Lote 79**: mede 30,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; nos fundos mede 30,00 metros, confrontando com o lote 67; do lado direito mede 280,00 metros, confrontando com o lote 78; do lado esquerdo mede 280,00 metros, confrontando com o lote 80, com a área total de 8.400,00m²; 6) **Lote 84**: mede 30,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa em linhas reta e curva; de fundos mede 197,00 metros, confrontando com o lote 53; do lado direito mede 97,00 metros, confrontando com o lote 83; do lado esquerdo mede 194,00 metros, confrontando com o lote 85, com a área total de 12.150,00m²; **7) Lote 90**: mede 56,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; de fundos mede 68,80 metros, confrontando com quem de direito; do lado direito mede 128,00 metros, confrontando com o lote 89; do lado esquerdo mede 102,00 metros, confrontando com o lote 91, com a área total de 5.800,00m²; **8) Lote 91**: mede 57,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa em linha côncava; de fundos mede 57,20 metros, confrontando com quem de direito; do lado direito mede 102,00 metros, confrontando com o lote 90; do lado esquerdo mede 131,00 metros, confrontando com o lote 92, com a área total de 5.850,00m²; **9) Lote 92**: mede 24,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa em linha côncava; de fundos mede 122,00 metros numa linha quebrada, confrontando com quem de direito; do lado direito mede 131,00 metros, confrontando com o lote 91; do lado esquerdo mede 133,00 metros, confrontando com o lote 93, com a área total de 9.850,00m²; **10) Lote 93**: mede 28,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; de fundos mede 38,90 metros, confrontando com quem de direito; do lado direito mede 387,00 metros em dois alinhamentos: o primeiro com 133,00 metros, confrontando com o lote 92, e o segundo com 254,00 metros, onde existem dois marcos, confrontando com quem de direito; do lado esquerdo mede 551,30 metros em dois alinhamentos: o primeiro com 140,00 metros, confrontando com o lote 94, e o segundo alinhamento em linha quebrada e sinuosa com 411,30 metros na grota, até encontrar a pedra ou marco de pedra, confrontando com quem de direito, com a área total de

33.420,00m²; **11) Lote 94**: mede 27,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa em linha côncava; de fundos mede 63,00 metros, confrontando com os lotes 107 e 108; do lado direito mede 287,10 metros em dois alinhamentos: o primeiro com 140,00 metros, confrontando com o lote 93, e o segundo com 147,10 metros, na grota, terminando no marco, confrontando com quem de direito; do lado esquerdo mede 248,00 metros em dois alinhamentos: o primeiro com 128,00 metros, confrontando com o lote 95, e o segundo alinhamento com 120,00 metros, confrontando com os lotes 103 e 104, com a área total de 22.000,00m²; **12) Lote 95**: mede 32,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; de fundos mede 140,00 metros, confrontando com os lotes 100, 101 e 102; do lado direito mede 128,00 metros, confrontando com o lote 94; do lado esquerdo mede 86,00 metros, confrontando com o lote 96, com a área total de 6.500,00m²; **13**) **Lote 96**: mede 144,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa em curvas e retas; nos fundos termina em ângulo mais ou menos reto; do lado direito mede 86,00 metros, confrontando com o lote 95; do lado esquerdo mede 80,00 metros, confrontando com os lotes 98 e 99, com a área total de 8.200,00m²; **14) Lote 101**: mede 40,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; de fundos mede 40,00 metros, confrontando com o lote 95; do lado direito mede 104,00 metros, confrontando com o lote 100; do lado esquerdo mede 106,00 metros, confrontando com o lote 102, com a área total de 4.200,00m²; **15) Lote 102**: mede 33,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; de fundos mede 60,00 metros, confrontando com o lote 95; do lado direito mede 106,00 metros, confrontando com o lote 101; do lado esquerdo mede 118,00 metros, confrontando com o lote 103, com a área total de 5.208,00m²; **16)** Lote 104: mede 30,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa; nos fundos mede 60,00 metros, confrontando com o lote 94; do lado direito mede 140,00 metros, confrontando com o lote 103; do lado esquerdo mede 173,00 metros, confrontando com os lotes 105, 106 e 107, com a área total de 6.260,00m²; **17)** Lote 106: mede 40,00 metros de frente para a Rua Expedicionário Antonio Carlos Ferreira, de fundos mede 43,00 metros, confrontando com o lote 104; do lado direito mede 123,00 metros, confrontando com o lote 105; do lado esquerdo mede 140,00 metros, confrontando com o lote 107, com área total de 5.260,00m²; **18) Lote 108**: mede 40,00 metros de frente para a Rua Expedicionário Antonio Carlos Ferreira, de fundos mede 43,00 metros, confrontando com o lote 94; do lado direito mede 156,00 metros, confrontando com o lote 107; do lado esquerdo mede 172,00 metros, confrontando com o lote 109, com área total de 6.560,00m²; **19) Lote 109**: de formato irregular, mede 52,00 metros de frente para a Rua Expedicionário Antonio Carlos Ferreira, nos fundos termina em vela latina no marco existente; do lado direito mede 172,00 metros, confrontando com o lote 108; do lado esquerdo mede numa linha quebrada 182,60 metros em dois alinhamentos: o primeiro com 28,60 metros e o segundo com 154,00 metros até o marco existente, confrontando nesses alinhamentos com quem de direito, existindo aí a árvore "Vinhático", com área total de 4.160,00m²; **20) Lote 107**: mede 40,00 metros de frente para a Rua Expedicionário Antonio Carlos Ferreira, de fundos mede 43,00 metros, confrontando com os lotes 104 e 94; do lado direito mede 140,00 metros, confrontando com o lote 106; do lado esquerdo mede 156,00 metros, confrontando com o lote 108, com área total de 5.920,00m²; **21) Lote 105**: mede 120,00 metros de frente para a Rua Genoveva Justa da Costa em linhas reta e curva; de frente para a Rua Expedicionário Antonio Carlos Ferreira mede 110,00 metros em linhas curva convexa, curva côncava e reta; nos fundos termina em ângulo agudo; do lado direito mede 107,00 metros, confrontando com o lote 104; do lado esquerdo mede 123,00 metros, confrontando com o lote 106; mede 57,00 metros de frente para uma passagem de acesso às Ruas Expedicionário Antonio Carlos Ferreira e Genoveva Justa da Costa, com área total de 10.400,00m². **FORMA DE PAGAMENTO**: À VISTA, em até 48hs úteis da declaração de lanço vencedor. Parcelamento sujeito à aprovação da Comitente. **Ônus e Gravames: Não há. EM 1a PRAÇA**: **R$200.000,00. EM 2a PRAÇA: R$180.000,00. Alternativamente, os lotes poderão ser arrematados também em blocos de 05 lotes cada em 1a Praça a R$800.000 e em 2a Praça por**

**R$750.000,00. DATA DA PRIMEIRA PRAÇA: 19.01.2026 às 10hs ao dia 23.01.2026, às 10hs**. **SEGUNDA PRAÇA**: **23.01.2026 às 10hs ao dia 16.02.2026, às 10hs. ENCARGOS DO ARREMATANTE:** O imóvel será vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra incluindo benfeitorias e acessões, direitos e ações e sem qualquer garantia, constituindo um dever do interessado verificar suas condições física e jurídica antes das datas designadas para as praças. Eventuais débitos não especificamente previstos neste Edital bem a eventual atualização de débitos deverão ser suportados pelo adquirente, tais como, mas não se limitando ao pagamento de comissão de 5%, Preço à vista, taxas condominiais, despesas com transmissão da propriedade, ITBI, eventuais foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, bem como eventuais regularizações, restrições urbanísticas e construtivas e desocupação. O presente será publicado na plataforma www.vendasjudiciais.com.br. Contato por e-mail com o Leiloeiro Oficial fernando@vendasjudiciais.com.br e telefone (11)98146.6070.