



Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório da 01ª Vara Cível
Visconde de Sepetiba, 519 - 3º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.
Tel. 21 2613-9532 e-mail: nit01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SPAZIO NITERÓI GARDEN em face de MAIDE PINTO BATISTA GALEANO ARCO - Processo nº 0058555-77.2015.8.19.0002, passado na forma abaixo:

A DRA ANA PAULO CABO CHINI – Juíza de Direito em Exercício, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MAIDE PINTO BATISTA GALEANO ARCO e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, 3ª interessada, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC**, de que no dia **05/03/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, ao imóvel situado na **RUA DR. LUIZ PALMIER Nº 1001 – APTO 405 DO BLOCO 05, NITERÓI/RJ**, penhorado às fls. 364 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 440, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:** Ao(s) dia(s) 19 dias do mês de agosto do ano de 2025, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorado (s), conforme se segue: imóvel localizado na **RUA DOUTOR LUIZ PALMIER, 1001, BLOCO 5, APARTAMENTO 405, COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM, SITUADO EM ZONA URBANA DO 5º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO DE NITERÓI**, matriculado sob o nº 8499, Livro 1, no Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Niterói, conforme certidão acostada às fls. 400/403 destes autos, e inscrito na PMN sob o nº 225883-8. A avaliação foi realizada de forma indireta, ou seja, sem a presença do Oficial de Justiça no local e sem levar em consideração as características particulares da unidade residencial sob análise, sendo o valor do bem obtido por meio de pesquisa de valor de mercado de apartamentos semelhantes na mesma região, calculada através de média aritmética simples dos valores obtidos. Deste modo, avalio o imóvel em questão em **R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 15º Ofício – Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Niterói, matriculado sob o nº 8499, assim descrito: IMÓVEL: Fração ideal de 0,00139037 do lote nº 03AL da Rua Dr Luiz Palmier, no 5º Subdistrito do lote nº 1 Distrito deste município. PROPRETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES AS, com sede em Belo Horizonte/MG, na Av. Raja Gabaglia nº 2720, Santa Lúcia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, constando no ato **AV.2 AVERBAÇÃO:** Expedida em 19/12/2013, pela prefeitura Municipal de Niterói, nº324841, devidamente instruída com requerimento assinado em 31/01/2013.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 225883-8. Área edificada de 74m2.

- Conforme Certidão, apresenta débito de IPTU no total de **R\$ 1.874,23**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 4818393-3, débito no total de **R\$ 283,97**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, 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. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à 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 do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. 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 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Niterói, aos 30 dias do mês de janeiro do ano de 2026. Eu, Leite Brandao Catharina- Mat. 01/16992 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Ana Paula Cabo Chini – Juíza de Direito.