Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 16/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório da 03ª Vara Cível
Rua Visconde de Sepetiba, 519 - 4º andar - CEP: 24020-206 – Centro - Niterói/RJ.
Tel. 21 3002-4371 e-mail: nit03vciv@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 do Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, promovido pelo **CONDOMÍNIO DO PARQUE RESIDENCIAL MARQUÊS DO PARANÁ** em face de **MARCO AURÉLIO DA SILVA - Processo nº 0056522-07.2021.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARCO AURÉLIO DA SILVA, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC,** de que no dia **11/12/2026** 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 **16/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 80% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel situado na **Rua Arídio Martins, nº 50 – Apartamento 404 do Bloco 13, Bairro de Fátima, Niterói/RJ,** com penhora deferida às fls. 265, descrito e avaliado às fls. 293/295, com designação do leilão autorizada pelo despacho de 11/11/2026, como segue:

- CERTIDÃO - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Em atendimento a determinação judicial contida no Mandado de Avaliação 8118/2024/MND, diante da frustração da diligência (não encontrei morador nas duas vezes que compareci ao local), procedi a avaliação indireta com base nos dados colhidos no local e principalmente constantes na documentação digitalizada que instrui o mandado, elaborando o laudo que encaminho a V.Exa. Cabe ressaltar que diligenciei junto aos funcionários do endereço constante na presente ordem e obtive, na portaria do Condomínio do Edifício Alto Icaraí, a informação de que os apartamentos situados no Bloco 13 possuem as seguintes características: 02 quartos, sala, cozinha, área de serviço, 01 banheiro, segundo o porteiro, Sr. Marcelo. No entanto, não soube informar maiores detalhes e as reais condições em que se encontra o imóvel objeto desta avaliação indireta. **OBJETO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL RESIDENCIAL, CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO Nº 404, DO BLOCO 13, SITUADO NA RUA ARÍDIO MARTINS, 50, FÁTIMA, NITERÓI, RJ**, matriculado sob o nº 9.105 (8º Ofício), e inscrito na PMN sob o nº 151545-1. PRÉDIO: residencial, composto de 14 Blocos, 04 unidades por andar, sem elevador, dotado de interfone, portaria 24 horas, espaço gourmet, salão de festas, churrasqueira, piscina, campinho de futebol, academia de idosos e parquinho. APARTAMENTO 404, Bloco 13: Consta inscrição nos cadastros do IPTU sob nº 151545-1, área edificada correspondente a 64m2. Características informadas pelo porteiro do Edifício, Sr. Marcelo: 02 quartos, sala, cozinha, área de serviço, 01 banheiro. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Niterói RJ, dotada de infraestrutura completa, residencial, apresentando facilidade de acessos, tendo como bairros limítrofes o Centro, Icaraí, São Lourenço, Santa Rosa, Cubango e Pé Pequeno. Serviços / Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, coleta de lixo, gás canalizado, postos de saúde, hospitais, supermercado e poucas lojas de comércio em geral. A rua de acesso ao prédio é asfaltada, em aclive com pouco movimento de veículos e sem transporte público. CONCLUSÃO: Levando em consideração a descrição da certidão do RGI, do IPTU que determina a área edificada, bem como dados colhidos no local e em pesquisas junto a sites de venda de imóveis, padrão de qualidade da área externa, padrão do logradouro e, levando-se em conta o valor de

mercado para imóveis semelhantes no local, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO PELO VALOR DE R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).**

- Conforme espelho de matrícula fornecido pelo Cartório do 8º Ofício – Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, matriculado sob o nº 9.105, assim descrito: **IMÓVEL:** Constituído pelo APARTAMENTO NÚMERO 404 (quatrocentos e quatro), do BLOCO 13 (treze), da RUA ARÍDIO MARTINS NÚMERO 50 (cinquenta), e respectiva fração ideal de 0,00255945 do terreno. **PROPRIETÁRIA ORIGINAL:** GIRLAINE SILVA DO CARMO, brasileira, funcionária autárquica, solteira, adquirente por compra da Cooperativa Habitacional Independência, conforme registro R.4 da matrícula. **AV-1 ÔNUS/HIPOTECA E CAUÇÃO:** Por contrato particular datado de 18/03/1982, registrado em 14/12/1982, foi constituída hipoteca em primeiro lugar em favor do NACIONAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A e caução em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH. **AV-2 NOVA DENOMINAÇÃO:** Averbado em 31/05/2011 que BANCO NACIONAL S/A é a atual denominação de NACIONAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A. **AV-3 CANCELAMENTO DE CAUÇÃO:** Averbado em 31/05/2011, por autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sucessora do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH, o cancelamento da caução que gravava o imóvel. **AV-4 CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Averbado em 31/05/2011 o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel. **R-5 COMPRA E VENDA:** Registrada em 19/09/2011, tendo como transmitente GIRLAINE SILVA DO CARMO e como adquirente MARCO AURÉLIO DA SILVA, brasileiro, técnico em eletrônica, solteiro, CPF nº 788.232.267-91, conforme escritura lavrada no Cartório do 8º Ofício de Niterói, Livro 635, fls. 166, ato 088, de 31/08/2011, pelo preço de R$ 30.000,00.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº 151545-1. Área edificada de 64m2.

- Conforme documentos expedidos pela Prefeitura de Niterói, referentes aos exercícios de 2003, 2004 e 2021 a 2025, apresenta débitos de IPTU, TCIL e encargos nos valores constantes das guias emitidas em 04/11/2026, perfazendo o total de **R$ 20.216,49**, sujeito aos acréscimos legais e atualização.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº 1213251-0, onde possui débitos nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R$ 767,37**, conforme certidão positiva emitida em 04/11/2026, sujeito à atualização.

– 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 n° 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lanços 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).

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. 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, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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 por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (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. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se 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;

- 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

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

- 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 chegue 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.br, de acordo com o Art. 887, § 2º, do CPC, bem como, ao menos uma vez, em jornal de ampla circulação, nos termos do Art. 887, § 3º, do CPC e do despacho de 11/11/2026, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade de Niterói, aos 16 dias do mês de novembro do ano de 2026. Eu, Wallace Menezes Rangel - Mat. 01/19206 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Isabelle da Silva Scisinio Dias – Juíza de Direito.