



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 18/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Tribunal de Justiça

Comarca de Niterói

Cartório da 07ª Vara Cível

Visconde de Sepetiba, 519 - 8º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.

Tel. 21 2613-9804

e-mail: nit07vciv@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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARCÍLIO DIAS** em face de **MARIA MAGDALENA BORGES DE SOUZA** - Processo nº **0007527-46.2010.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

A DRA. JULIANE MOSSO BEYRTH DE FREITAS GUIMARÃES – Juíza de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARIA MAGDALENA BORGES DE SOUZA**, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, de que no dia **29/06/2026** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50h, 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 **02/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 149 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 192, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Aos onze dias do mês de junho do ano de 2025, às 14h13min, em cumprimento ao mandado 630/2025, AVALIEI o imóvel localizado **RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 51, APARTAMENTO 801, BLOCO B, PONTA DA AREIA - NITERÓI/RJ.**, integrante do Condomínio do Edifício Marcílio Dias, localizado no 1º subdistrito do 1º distrito do município de Niterói, conforme descrito a seguir: O imóvel avaliado é um apartamento residencial com área privativa de 52m², conforme consta na matrícula nº 3078A, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, e inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói sob o nº 123192-7. O apartamento é dividido em sala, quarto, banheiro e cozinha. Possui piso de taco em todos os cômodos, paredes pintadas, janelas de alumínio, cozinha e banheiro revestidos com azulejo até meia parede, sendo o banheiro equipado com box de acrílico. As condições gerais do imóvel são modestas, apresentando desgaste visível e estado ruim de conservação. O condomínio do Edifício Marcílio Dias possui salão de festas, elevador, portaria 24h. De acordo com a metragem, localização, características construtivas, estado de conservação e com base em valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes no mesmo condomínio, avalio o imóvel em **R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição – 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói** – matriculado sob o nº. **3078A**, assim descrito: Apartamento nº 801, do Bloco B, do edifício situado na rua Visconde do Rio Branco nº 51, no 1º subdistrito do 1º distrito desde município, dividido em sala, quarto, kit e banheiro, inscrito na PMN sob o nº. 123.192-7, e sua correspondente fração ideal de 0,702% do domínio útil do terreno, foreiro a Marinha. Proprietária: Maia Magdalena Borges de Souza, brasileira, divorciada, advogada, residente nesta cidade; **AV.1 AVERBAÇÃO EX OFFICIO**: fica excluída a letra A da presente matrícula.

- Inscrição na Prefeitura de Niterói sob o nº. **123192-7**.

- Conforme guias de cobrança administrativa e IPTU apresentadas pela Prefeitura de Niterói, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2004 a 2007; 2010 e 2026, perfazendo o total de **R\$ 42.342,59**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **1198132-1**, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 724,48**, mais os acréscimos legais.

– 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 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 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 de Niterói, aos 18 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Claudia Carneiro Bielinski - Chefe de Serventia - mat. 01/28446, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Juliane Mosso Beyrth de Freitas Guimarães – Juíza de Direito.