

Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório da 03ª Vara Cível
Visconde de Sepetiba, 519 - 04º andar - CEP: 24020-206 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 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 da Ação de Despesa Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALMIRANTE SYLVIO DE NORONHA em face de ESPÓLIO DE JOSÉ LOPES CASSULO DE MELO - Processo nº 0059484-76.2016.8.19.0002, passado na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ao **ESPÓLIO DE JOSÉ LOPES CASSULO DE MELO, na pessoa do seu representante Jacqueline Cassulo de Melo, Herdeiros e/ou Sucessores - Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC**, de que no dia **03/07/2025** 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 **08/07/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel situado na **Rua Doutor Mário Vianna nº 734 – Bloco IV, Apto 901, Santa Rosa - Niterói/RJ**, penhorado às fls. 463 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 506, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: A OFICIALDE JUSTIÇA AVALIADORA, em cumprimento ao mandado 1125/2024/MND, procedeu a avaliação do seguinte bem: 1) **IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO Nº 901, COM PERMISSÃO AO USO DE 01 VAGA DE GARAGEM, DO EDIFÍCIO SITUADO À RUA MARIO VIANA Nº 734, BLOCO "IV"**, cujas descrições e características são as constantes do registro no Cartório 8º Ofício de Niterói, matrícula 8101, devidamente inscrito na PMN sob o nº 149.184-4 onde encontra-se edificado um apartamento próprio para residência, construído em alvenaria, que se divide em 01 sala, 02 quartos, cozinha, área de serviço, 01 banheiro de serviço e 01 banheiro social, todo imóvel possui piso em cerâmica, a sala, o corredor e os 02 quartos tem paredes revestidas em massa e pintura, a cozinha, área de serviço e o banheiro de serviço tem as paredes revestidas em ½ azulejos e outra ½ em massa e pintura, o banheiro social tem as paredes totalmente revestidas em azulejos. As janelas e basculantes são de esquadrias de alumínio e vidro. O imóvel possui 53 m2 de acordo com espelho do IPTU. Localiza-se próximo ao comércio local e à Comunidade do Viradouro. Avalio imóvel acima descrito no valor de **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 08º Ofício, 08ª Circunscrição de Niterói, matriculado sob o nº 8101, assim descrito: Imóvel constituído pelo APARTAMENTO Nº 901, do BLOCO IV, situado na RUA DOUTOR MÁRIO VIANA nº. 734, e respectiva fração ideal de 1/416 do terreno, registrado em nome de José Lopes Cassulo de Melo, casado pelo regime da comunhão de bens com Luzia Cassulo de Melo, residentes nesta cidade, constando no ato **R.1 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação; **R.2 PENHORA EM 2º GRAU**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 149184-4. Área edificada de 53 m2.

- Conforme Certidão, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2012 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 27.196,27**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2801951-1, onde possui débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 810,69**.

- 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 - 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 do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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 (v.g., no caso de remição, quitação ou pagamento por terceiro, pelo executado; de acordo, pro rata; de remissão, pelo exequente), 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTO (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO, COM PAGAMENTO APÓS O INÍCIO DOS TRABALHOS DO LEILOEIRO, COM A APRESENTAÇÃO DAS DATAS PARA AS PRAÇAS, HAVERÁ O EXECUTADO QUE DEPOSITAR O VALOR DA DÍVIDA, MAIS A COMISSÃO ABAIXO APONTADA, E O VALOR DAS DESPESAS, SOB PENA DE SE PROSSEGUIR COM O LEILÃO, EVITANDO-SE NOVA EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESSES VALORES, NA FORMA DO ARTIGO 515, V, DO CPC;

- 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido 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 26 dias do mês de maio do ano de 2025. 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.