

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Região Oceânica  
Cartório da 1ª Vara Cível  
Estrada Caetano Monteiro próximo ao nº 1.281, CEP: 24.320-570 – Pendotiba – Niterói/RJ.  
Tel. 21 2616-9387 E-mail: [roc01vciv@tjrj.jus.br](mailto:roc01vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum - Condomínio proposta por **ANDREIA ESTEVES JANSSON** em face de **MAURO SANZ DIAS – JUSTIÇA GRATUITA - Processo nº. 0064499-26.2016.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

O DR GABRIEL STAGI HOSSMANN - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **litisconsorte ativo ANDREIA ESTEVES JANSSON e o litisconsorte passivo MAURO SANZ DIAS, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, que no dia **07/11/2025**, a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões On-Line - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ/RJ, tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), estabelecido à Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., será apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/11/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do §Único – Art. 891 do CPC, e Art. 1.322 do Código Civil, o imóvel descrito e avaliado às fls. 413, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE DO TERRENO DE N. 024 DA QUADRA 230, COM FRENTE PARA A RUA 086 DO LOTEAMENTO DENOMINADO “MARAVISTA”, ATUAL RUA ANTÔNIO RODRIGUES DA COSTA JORNALISTA Nº. 349**, 2º Distrito do Município de Niterói, com suas metragens e confrontações descritas na matrícula de número 21.275-A ficha 001 do Cartório do 16ºOfício, com a área total de 360m2. 1) Imóvel com muro básico contendo rachadura; 2) Portão social e da garagem em ferro; 3) terreno apresenta declive parcial; 4) área externa com piso em cimento e algumas árvores; 5) garagem em declive para ao menos dois veículos; 6) área ao lado da garagem (fundos) parcialmente coberta, apresentando infiltração e rachaduras; 7) despensa e lavanderia em piso branco; 8) canil 9) varanda coberta com telhado; No nível da rua: 10) sala com piso; 11) dois quartos com piso; 12) banheiro social completo em piso; 13) cozinha com armários embutidos e piso; 14) escadaria ligando a cozinha ao piso abaixo; 15) quarto; 16) banheiro. Considerações: O imóvel está localizado em logradouro que não apresenta pavimentação (asfalto), distante aproximadamente um quilômetro da principal artéria da Região Oceânica, a Estrada Francisco da Cruz Nunes, que apresenta toda gama de serviços básicos. O imóvel encontra-se com infiltrações e algumas rachaduras aparentes, e sujeira, em especial, dentro da casa. Efetuei consulta em sítios na rede mundial de computadores. **VALOR: ATRIBUO VEÍCULO O VALOR DE R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais)**.

- Conforme certidão do Registro de Imóveis da 16º Ofício de Niterói, matriculado sob o nº 21.257-A, assim descrito: Lote de terreno nº. 24 (vinte e quatro), da quadra 230 (duzentos e trinta), com frente para a Rua 086 (oitenta e seis), do loteamento denominado “MARAVISTA”, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na P.M.N sob o nº. 092.674-1, constando como PROPRIETARIOS: 1) MAURO SANZ DIAS, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 04.775.930-3, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o 747.212.327-72 e 2) ANDREIA ESTEVES JANSSON, separada judicialmente, portadora da carteira de identidade nº 06.707.150-6, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob o nº 784.092.927-34, ambos brasileiros, vendedores, residentes na Rua Coronel Guimarães, nº. 346, Engenhoca, Niterói/RJ.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 9.2674-1. Área edificada de 171 m2

– Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Niterói, através da inscrição nº. 926741, o imóvel apresenta débitos de IPTU no exercício de 2018 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 34.482,42**, mais os acréscimos legais.

- Apresenta débito com a Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 1269411-3, exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 441,69**.

– Caso haja débito de condomínio, será apresentado no ato do Pregão

- 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.

- Venda Livre e Desembaraçada dos débitos de IPTU e TAXAS na forma do §único do art. 130 do CTN. - Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º - Artigo 908 CPC.

- 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](http://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](http://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).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 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 por cento) 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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 - Saliente-se, desde já, que o produto da alienação judicial será repartido entre as partes, sendo certo que, nos termos do art. 1.322, §Único do Código Civil, o condômino preferirá a terceiros, em condições iguais de oferta, e, entre os condôminos aquele que tiver no imóvel as benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de maior quinhão.

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

- Caso 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I, e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 254, inciso XX 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 do site de leilões on-line: **[www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, e **[www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com)**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade do e Niterói, aos 24 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Marcos Antônio Moreira Azevedo, Mat. 01/19377, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Gabriel Stagi Hossmann – Juiz de Direito.