

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 03/11/2026, 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 Procedimento Comum proposta por **ARÍDIO SERGIO MARTINS, MARIA CRISTINA LEOMIL MARTINS, FREDERICO LEOMIL MARTINS** em face de **ROGÉRIO AGUIAR DE AZEVEDO CASTRO e CARLOS ALBERTO KRUSE RAMOS** - **Processo nº 0088056-81.2012.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

A DRA. JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARÃES – Juíza de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ARÍDIO SERGIO MARTINS E MARIA CRISTINA LEOMIL MARTINS, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC,** de que no dia **19/11/2026** 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 **24/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel situado na **RUA DOUTOR PAULO CESAR Nº 07 – APTO 1.201 DO BLOCO B, ICARAÍ - NITERÓI/RJ,** penhorado às fls. 543 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 566, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel constituído pelo **APARTAMENTO 1201, DO BLOCO B, DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ADMIRA ICARAÍ, SITUADO À RUA DOUTOR PAULO CESAR, Nº 07, BAIRRO ICARAI, NITERÓI/RJ, COM DIREITO A 02 VAGAS DE GARAGEM E AO USO DE 01 ARMÁRIO INDIVIDUAL,** conforme matrícula nº 29.189 do Cartório do 8º Ofício de Niterói, inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói sob o nº 213.918-6. CONDOMÍNIO: empreendimento composto por duas torres, com um total de 10 elevadores, porteiros 24 horas, piscina, academia, quadra poliesportiva, playground, parquinho infantil, salão de jogos, 03 salões de festas, churrasqueira, spa, brinquedoteca, circuito interno de TV e uma escada de concreto armado adaptada para o caso de eventual sinistro, ligando o térreo ao último pavimento de cada torre. APARTAMENTO: sala com porta de acesso de madeira, piso frio quadrado, paredes pintadas e porta de alumínio de correr que dá acesso à varanda; varanda com piso frio quadrado e vista ampla para a frente do condomínio; corredor de acesso aos quartos e banheiro, com piso frio quadrado e paredes pintadas; quarto 1 com porta de acesso de madeira, piso frio quadrado, paredes pintadas e janela de alumínio de correr voltada para a varanda da sala; quarto 2 (suíte) com porta de acesso de madeira, piso frio quadrado, paredes pintadas e janela de alumínio de correr com vista para a frente do condomínio; banheiro da suíte com porta de acesso de madeira, pia de granito, box blindex, azulejo até o teto, basculante para circulação de ar e vaso sanitário; banheiro lavabo com porta de acesso de madeira, paredes pintadas, pia de granito e vaso sanitário; banheiro social com porta de acesso de madeira, piso frio quadrado, pia de granito, box blindex e vaso sanitário; cozinha com porta de acesso de madeira, piso frio quadrado, azulejo até o teto e pia de granito; área de serviço integrada à cozinha, com pequena divisória de granito, piso frio quadrado, tanque e janela de alumínio de correr; quarto menor, reversível ou utilizável como escritório, com porta de acesso de madeira, piso frio quadrado, paredes pintadas e janela de alumínio de correr com vista para as Ruas Doutor Paulo César, Miguel de Frias e para o campo do Rio Cricket. CONSIDERAÇÕES: o imóvel está localizado em rua asfaltada, próximo ao comércio do bairro e ao Centro da cidade, com total infraestrutura urbana, sendo servido por transporte público por meio de linhas de ônibus. **VALOR: atribuo ao referido imóvel o valor médio de mercado de R$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **7º Ofício do Registro Geral de Imóveis** – matriculado sob o nº. **29.189**, assim descrito: Constituído pela **FRAÇÃO IDEAL de 0,003550** do respectivo terreno, **Rua Doutor Paulo César, nº 07, bairro Icaraí, Niterói/RJ, com direito a 02 vagas de garagem e ao uso de 01 armário individual**, a ser construído no N.º 07, da RUA DOUTOR PAULO CESAR. Área total do terreno: 4.461,45m2. Inscrição na PMN N.º 213.918-6. PROPRIETÁRIOS: ARÍDIO SÉRGIO MARTINS, advogado, e sua esposa MARIA CRISTINA LEOMIL MARTINS, técnica em contabilidade, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Av. Jornalista Alberto Francisco Torres n.º 185/1002 – A, Icaraí, Niterói, RJ; **R.16 DAÇÃO EM PAGAMENTO**: Transmitente RIO DE JANEIRO NITERÓI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.013.958/0001-91. Adquirentes ARÍDIO SÉRGIO MARTINS e MARIA CRISTINA LEOMIL MARTINS. Escritura do 8º Ofício de Niterói, Livro 689, fls. 17, Ato 005, de 26/06/2015. Dação em pagamento pela quantia de R$ 293.970,87. Niterói, 21/07/2015; **AV.17 INDISPONIBILIDADE**: Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade realizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, em 26/03/2024, promove-se a INDISPONIBILIDADE DE BENS de ARÍDIO SÉRGIO MARTINS, inscrito no CPF/MF sob n.º 029.004.837-00. Processo n.º 0100314-73.2019.5.01.0247, TRT – 1ª Região. Niterói, 03/04/2024; **AV.18 INDISPONIBILIDADE**: Nos termos do artigo 320-I, do Provimento n.º 149/2023 do CNJ, conforme consulta procedida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em atendimento à ordem emitida e aprovada pela Sra. Ana Paula Calvão Teixeira da 1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, extraída do processo n.º 0100033-04.2020.5.01.0241, protocolo 202408.1222.03077280-IA-990, fica averbada a Indisponibilidade de Bens em nome de ARÍDIO SERGIO MARTINS, inscrito no CPF n.º 029.004.837-00. Niterói, 06/06/2025; **AV.19 INDISPONIBILIDADE**: Nos termos do artigo 320-I, do Provimento n.º 149/2023 do CNJ, conforme consulta procedida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em atendimento à ordem emitida e aprovada pelo Sr. Maycon Augusto Cardozo do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – Itaboraí/RJ, extraída do processo n.º 0101475-59.2017.5.01.0451, protocolo 202506.0212.04045559-IA-104, fica averbada a Indisponibilidade de Bens em nome de ARÍDIO SERGIO MARTINS, inscrito no CPF n.º 029.004.837-00. Niterói, 06/06/2025.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o n°. 231074-6.

- Conforme Certidão, apresenta débito de IPTU no total de **R$ 36.744,28**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 4823239-1, não apresenta débito.

– Caso haja débito de condomínio, o mesmo será informado no dia do Pregão.

- 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.

- 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 de (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. 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.

- 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 2,5% do valor da avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- 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.

- 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;

- 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 28 dias do mês de outubro do ano de 2026. Eu, Claudia Carneiro Bielinski - Mat. 01/28446 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Juliane Mosso Beyruth de Freitas Guimarães – Juíza de Direito.