

Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório da 03ª Vara Cível
Visconde de Sepetiba, 519 -4º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - 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 Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL MARQUES DO PARANA em face de JOSÉ GUILHERME COSTA DE ALMEIDA - Processo nº 0048357-68.2021.8.19.0002, passado na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS – Juíza de Direito em Exercício, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSÉ GUILHERME COSTA DE ALMEIDA, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC**, de que no dia **08/09/2025** 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 **10/09/2025**, 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 **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel situado na **RUA ARÍDIO MARTINS Nº 50 – APTO 303 DO BLOCO 03, NITERÓI/RJ**, penhorado às fls. 265 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 318, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO: Aos 13 dias do mês de março de 2025, às 10h, em cumprimento ao mandado de avaliação 444/2025, acompanhado pela moradora, Sra. Aparecida, AVALIEI o imóvel residencial, constituído pelo **APARTAMENTO Nº 303, DO BLOCO 3, SITUADO NA RUA ARÍDIO MARTINS, 50, FÁTIMA, NITERÓI, RJ**, matriculado sob o nº 8562, e inscrito na PMN sob o nº 151282-1. 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 303 do Bloco 3: Consta inscrição nos cadastros do IPTU sob nº 151282-1 área edificada correspondente a 63 m2. Composto por: 02 quartos (quarto 1 : piso emborrachado, paredes pintadas; quarto 2: parte do piso em carpete, parte em cimento; paredes pintadas), sala (piso frio, paredes tijolinhos, vidro e parte do piso do chão quebrados), cozinha (azulejo do chão ao teto, sem porta), 01 banheiro (azulejo do chão ao teto, box vidro, e com, aparentemente vazamento). 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 aclave 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, considerando que o Imóvel se encontra em péssimo estado de conservação, necessitando de reparos importantes e levando se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, avalio o imóvel acima descrito pelo valor de **R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 08º Ofício – Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, matriculado sob o nº 8.562, assim descrito: IMÓVEL: CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO NÚMERO 303(Trezentos e três), do BLOCO 03(três), situado na RUA ARÍDIO MARTINS, NÚMERO 50(cinquenta), e sua correspondente fração ideal de 0,00255945 do respectivo terreno; Proprietários: NILCEIA DA FONSECA MONTERO, assistente social e seu marido ROBSON LEITE MONTEIRO, escriturário, portadores das carteiras de identidade IFP, em 31/07/1990 e 29/12/1971, inscritos nos CPF/MF sob os números 323.854.207-91 e 278.309.857-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes a Rua Presidente Pedreira, número 81, apartamento 602, nesta cidade, constando no ato **AV.1 ONUS – HIPOTECA E CAUÇÃO**: Em favor do **NACIONAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**, o imóvel acima descrito; consta ainda, na mesma matrícula uma **CAUÇÃO** em favor do **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH**. Niterói, 22/08/2012;

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 151545-1. Área edificada de 63m2.

- Conforme Certidão, apresenta débito de IPTU no total de **R\$ 44.046,78**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 1213066-2, débito no total de **R\$ 823,12**.

– 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, 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 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 do Niterói, aos 28 dias do mês de julho 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.