



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. 21 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL ALMIRANTE SYLVIO DE NORONHA em face de DENISE CHEHAB LASMAR - Processo nº 0053732-26.2016.8.19.0002, 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 **DENISE CHEHAB LASMAR, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC**, de que no dia **13/04/2026** 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 **16/04/2026**, 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 DR. MÁRIO VIANA Nº 734 – APTO 904 DO BLOCO 01, NITERÓI/RJ**, penhorado às fls. 110 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 196, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Preliminarmente: Inicialmente, cumpre informar que, como se trata de Mandado de Avaliação Indireta, esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel objeto desta avaliação para verificar as reais condições do mesmo. Assim sendo, diligenciei no edifício, onde fui atendida pelo porteiro Sr. Erickson Lima, o qual franqueou acesso ao prédio, prestando as informações sobre o imóvel e sobre as áreas comuns do prédio. **Objeto da Avaliação:** imóvel residencial constituído pelo **APARTAMENTO 904 DO BLOCO 1 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA DOUTOR MÁRIO VIANA, Nº 734, SANTA ROSA, NITERÓI, RJ**, inscrito na PMN sob o nº 149031-7, registrado sob a matrícula nº 14.224 do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói - Cartório do 8º Ofício de Niterói. **Prédio:** Apartamento situado no Bloco 1 de condomínio com 8 blocos. Residencial com revestimento interno sob pintura e janelas em esquadria de alumínio. Cada bloco possui 2 elevadores, sendo 1 social e 1 de serviço. O condomínio possui porteiro 24 horas, salão de festa a cada 2 blocos, academia ao ar livre, parquinho infantil, playground aberto, sistema de estacionamento com vaga de garagem não demarcada no pátio do condomínio. Localizado em rua asfaltada, com total infra-estrutura urbana, comércio e transporte público. **Apartamento:** constitui-se de 1 sala, 2 quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço. **Valor:** Atribuo ao imóvel o valor de 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Que atualizado para data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 188.000,00 (Cento e oitenta e oito mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 08º Ofício – Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói, matriculado sob o nº 14.224, assim descrito: IMÓVEL: CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO NÚMERO 904, do BLOCO 01, situado na RUA MÁRIO VIANA, NÚMERO 734, e sua correspondente fração ideal de 1,416 do respectivo terreno. Inscrição PMN nº. 149031/7. Proprietária: DENISE CHEHAB LASMAR, brasileira, professora. Solteira, residente nesta cidade, constando no ato **R.1 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 21.952,70. Niterói, 26/11/2018.

- Inscrição na Prefeitura de Niterói sob o nº. 149031-7. Área edificada de 53m2.

- Conforme Certidão, apresenta débito de IPTU no total de **R\$ 16.733,28**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 2032943-9, 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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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 23 dias do mês de março ano de 2026. Eu, Wallace Menezes Rangel-Mat. 01/19206 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Isabelle da Silva Scisínio Dias – Juíza de Direito.