



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 13/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca de Niterói

Cartório da 3ª Vara Cível

Rua Visconde de Sepetiba, 519 - 4º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.

Tel. 21 3002-4371

e-mail: [nit03vciv@tjrj.jus.br](mailto:nit03vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário, proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LE PREMIER RESIDENCE SERVICE** em face de **CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS e ISABELA ERTHAL DOS SANTOS - Processo nº 0008345-03.2007.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

A DRA ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS - Juíza de Direito da Vara acima, Faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS e ISABELA ERTHAL DOS SANTOS, na forma do Art. 889, Inciso I e Único do CPC, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, na qualidade de credora hipotecária, na forma do Art. 889, Inciso V do CPC, de que no dia 27/04/2026, a partir das 13:00 horas**, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/04/2026**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, Único do CPC, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado - fls. 5870 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 5917, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**: Avaliação do imóvel constituído pelo apartamento de número 1801, prédio residencial número 96, do **EDIFÍCIO LE PREMIER RESIDENCE SERVICE, SITUADO NA RUA DR. PAULO ALVES, Nº 96, APTO. 1801, INGÁ – NITERÓI/RJ**, com direito a vaga de garagem localizada em qualquer pavimento destinado à guarda e estacionamento de automóveis, matrícula nº 12.377, Livro 02, 2º Ofício de Niterói, inscrito na PMN sob nº 180082-0, com área averbada privativa de 188 m². **PRÉDIO VISTORIADO**: acesso em porta de blindex, portaria com funcionários 24 horas em sistema de rodízio, circuito interno, dois elevadores sociais e um de serviço, entradas autônomas de garagens, piso granito, portaria com decoração luxo, três pavimentos de garagens, pavimento de play com salão de festas, churrasqueira, sauna, academia, área de zeladoria, vestiário e refeitório, revestimento de pastilha na frente e mármore, mais de 80 unidades, seis por andar, com 04 lojas comerciais, construção luxuosa, mais de 20 anos de uso. **APARTAMENTO COBERTURA**: localizado na lateral, incidência de sol da manhã, composto por dois pavimentos: 1º pavimento com pequena sala com escada para acesso superior, três quartos (sendo um suíte), 01 banheiro social, pequena cozinha e banheiro, com aproximadamente 65 m²; 2º pavimento com grande salão, banheiro, área de deck externo e piscina e quarto de serviço, com aproximadamente 65 m², totalizando área interna de aproximadamente 130 m². **CONSIDERAÇÕES**: o imóvel está localizado em rua asfaltada, servido por condução municipal e intermunicipal, em área de zona sul, com acesso à Cantareira, Universidade Federal-UFF, restaurantes, bares e Serviços Públicos usuais. **VALOR**: atribuído ao imóvel R\$ 1.470.000,00 (Um milhão, quatrocentos e setenta mil reais). Atualizado na expedição do presente edital, cujo valor importa em **R\$ 1.535.000,00 (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do **2º Ofício do Registro Geral de Imóveis** – o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº **12.377**, assim descrito: Apartamento nº 1.801, do Edifício “Le Premier Residence Service”, com direito a uma vaga de garagem, localizada em quaisquer dos pavimentos destinados à guarda e estacionamento de automóveis, situado na Rua Dr. Paulo Alves nº 96, com correspondente **fração ideal de 41/2.500 do terreno**, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município. Área privativa: 188 m². Inscrição na PMN sob o nº 180.082-0. PROPRIETÁRIO: CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS, brasileiro, arquiteto, solteiro, inscrito no CPF nº 306.535.337-72; **NOTA – HIPOTECA EM PRIMEIRO LUGAR**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0198, nos termos da Escritura lavrada em 19/04/1991, no Cartório do 2º Ofício de Niterói/RJ, livro 704, folhas 169. Niterói, 13/08/2024. **R.01 PENHORA EM 1º GRAU**: Por Ofício nº 455/2024/OF, datado de 04/06/2024, pela Central da Dívida Ativa da Comarca de Niterói/RJ, proferida nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0047140.29.2017.8.19.0002, em que figura como exequente MUNICÍPIO DE NITERÓI e como executado CLAUDIO CARDOSO DOS SANTOS, cujo valor da execução é de R\$ 4.017,05 (2017). Niterói, 13/08/2024. **R.02 PENHORA EM 2º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, cujo valor da execução é de R\$ 1.050.419,35. Niterói, 26/11/2024.

– Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 180082-0. **Area edificada de 188m².**



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme certidão, apresenta débito de IPTU no total de **R\$ 234.956,98**, mais acréscimos legais.

- Taxa de incêndio – inscrição nº. **1230611-4**, apresenta débitos no período de 2020 a 2025, no total de **R\$ 1.366,08**.

**- Fls. 6067/6071, débito da ação, no valor de R\$ 1.226.395,39.**

– 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 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). 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 5 (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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Dado e passado na cidade de Niterói, aos 10 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Wallace Menezes Rangel - Chefe de Serventia - mat. 01/19206, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Isabelle da Silva Scisínio Dias – Juíza de Direito.