



**COMARCA DE NITERÓI-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL**  
**Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.**  
**Telefone: 3002-4417 / 3002-4413 / 3002-4248**  
**E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ADELMO FERREIRA LIMA e à LUCINÉIA SARTI LIMA, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0054310-86.2016.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO MIRANTE DO RIO contra ADELMO FERREIRA LIMA, na forma abaixo:

O DR. RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS, Juiz de Direito da Oitava Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ADELMO FERREIRA LIMA e à LUCINÉIA SARTI LIMA, que no dia **03.02.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05.02.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 76 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 95 - descrito e avaliado às fls. 267/268 (em 05/03/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Inicialmente, cumpre esclarecer que esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, objeto desta avaliação, para verificar as reais condições do mesmo. Cabe ressaltar que, diligenciei junto aos funcionários do endereço constante na presente ordem, e obtive na portaria do Edifício, a informação segundo o porteiro, Sr. Marcelo, de que os apartamentos situados no Bloco 2, possuem as seguintes características: 02 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, no entanto não soube informar maiores detalhes e as reais condições em que se encontra o imóvel objeto desta avaliação indireta, apenas que o imóvel está fechado há cerca de 3 anos. Aos 05 dias do mês de fevereiro do ano de 2025, às 12hs:25min, em cumprimento ao mandado de avaliação 27/2025, compareci na Rua Barão de Amazonas, nº 02 onde procedi a avaliação indireta do imóvel determinado. Objeto de Avaliação: imóvel residencial unifamiliar, constituído pelo Apartamento nº 1101, do Bloco 02, integrante do Empreendimento Mirante do Rio, situado na Rua Barão do Amazonas, nº 02, Ponta d'Areia, Niterói, RJ, matriculado sob o nº 4898A, no 1º subdistrito do 1º distrito de Niterói/RJ, com uma vaga de garagem para estacionamento de automóvel sem local privativo, localizada em área apropriada no 1º pavimento, inscrito na PMN sob nº 158271-7, e fração ideal de 1/300 do domínio útil do terreno foreiro à União, que mede 89,26m de frente para a Rua Visconde de Itaboraí, 77,50m para a Rua São Diogo, 83,60m para a Rua Santa Clara e 78,65m para a Rua Barão do Amazonas. Composto por: sala, cozinha, banheiro, 2 quartos. Prédio: residencial, com entradas pela Rua Visconde de Itaboraí e pela Rua Barão de Amazonas, com 04 Blocos, 02 elevadores (serviço e social) em cada bloco, 04 unidades por andar. O prédio é dotado de interfone, portaria 24 horas, churrasqueira, elevador, piscina, bar e restaurante, playground, quadra esportiva, salão de festas, sauna, sala de ginástica, salão de jogos, área baby e biblioteca. Características do Edifício ao qual pertence o imóvel: 13 pavimentos, 4 unidades por andar, totalizando 52 unidades. Possui 2 elevadores (social e serviço), padrão de construção normal, bom estado de conservação. Conclusão: Assim sendo, com base na 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, levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, AVALIO o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 287.132,69 (duzentos e oitenta e sete mil, cento e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 4898 (Av-1), em nome de Adelmo Ferreira Lima e sua mulher Lucinéia Sarti Lima, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515 de 1977.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 158271-7): R\$ 32.319,78 (trinta e dois mil, trezentos e dezenove reais e setenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2018 e 2020 a 2025, conforme fls. 389/390; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1217459-5): R\$ 713,08 (setecentos e treze reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 221.114,84 (duzentos e vinte e um mil, cento e quatorze reais e oitenta e quatro centavos), conforme planilha acostada às fls. 316/318 .- **OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.**- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 410 o seguinte despacho: "... O arrematante deverá ser pagar à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido; Autorizo, na forma determinada pelo Artigo 895 do CPC, caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, que seja a proposta apresentada de forma escrita nos autos com antecedência de até 5 dias antes da realização do leilão..."- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e um dias do mês de janeiro de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupato, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rafael Rezende das Chagas - Juiz de Direito.