



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4375 / 3002-4373 / 3002-4372
E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCOS PAULO SILVA DOS SANTOS e à JOSÉ CARLOS COSTA DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0036834-30.2019.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LÍDER contra MARCOS PAULO SILVA DOS SANTOS e JOSÉ CARLOS COSTA DA SILVA, na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito da Terceira 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 MARCOS PAULO SILVA DOS SANTOS e à JOSÉ CARLOS COSTA DA SILVA, que no dia **07.05.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: 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 **11.05.2026**, 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. 483 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 646 - descrito e avaliado às fls. 601/602 (em 05/08/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 13:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem, conforme se segue: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Unidade nº 228 (duzentos e vinte e oito), situado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 370, Centro, Niterói. No 1º subdistrito do 1º distrito deste Município, composta de sala e w.c, inscrita na PMN sob o nº 052.018-9 e fração ideal de 0,002751, do respectivo terreno constituído dos lotes nºs 50, 52 e 54 da citada avenida, medindo o de nº 50, 12,00m de largura na frente e nos fundos, 26,78m pelo lado direito e 26,84m pelo lado esquerdo, o de nº 52, mede 12,00m de largura na frente e nos fundos, 22,65m pelo lado direito e 26,78m pelo esquerdo, e o de nº 54 mede na linha da frente 14,30m, no lado direito pela dita Avenida mede 7,86m, descrevendo uma curva entre as referida Avenida e Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro com 16,01m no lado esquerdo 22,65m e aos fundos 27,60m, confrontando-se entre si e pelo lado direito, com a rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, do lado esquerdo com o edifício nº 334 da referida avenida, e nos fundos com os prédios 131 e 137 da Rua da Conceição e 572 da Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, matriculada junto ao Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói sob o nº 9839 A. Condições Gerais: Edifício do Edifício Líder, prédio misto, situado em prédio com 03 elevadores, sendo 02 sociais e 01 de serviço, com 13 andares. Do 2º até 11º andar, são 33 unidades por andar, o 12º andar são 26 unidades e 13º andar, são 10 unidades por andar. Prédio cercado por lojas (16 lojas) comerciais, portaria funcionamento 24 horas com circuito interno de TV, totalmente reformada, piso mármore (reformado). Unidade 228, frente, (tipo "Kitinete"), com uma sala e w.c. Prédio servido de transporte público, próximo ao Fórum, Prefeitura de Niterói, Barcas e comércio em geral. VALOR da avaliação (INDIRETA): R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 98.392,44 (noventa e oito mil, trezentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9839A, (R-5) em nome de Marcos Paulo Silva dos Santos, solteiro, e, José Carlos Costa da Silva, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (Av-4) – Mudança de Utilização do imóvel constante desta matrícula, cadastrado como residencial, e designado como apartamento nº 228 do edifício situado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 370; (R-6) – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-9) – Averbação Ex Ofício: fica excluída a letra "A" da presente matrícula.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 520189): R\$ 3.322,71 (três mil, trezentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2016, 2018 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1173856-4): R\$ 282,95 (duzentos e oitenta e dois reais e noventa e cinco centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2023 e 2025.- 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) 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.- A arrematação deverá ser 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.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- 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) 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de março de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Wallace Menezes Rangel, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Isabelle da Silva Scisinio Dias - Juíza de Direito.