



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 17/09/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Tribunal de Justiça

Comarca de Niterói

Cartório da 05ª Vara Cível

Visconde de Sepetiba, 519 - 8º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.

Tel. 21 2716-4450 e-mail: nit05vciv@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 **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIA STELA** em face do **ESPÓLIO DE JULIA SAUD SEGHIR** - Processo nº **0039303-49.2019.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR – Juiz de Direito, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE JULIA SAUD SEGHIR, na pessoa de sua Inventariante Laila Elias Seghir Silveira, Herdeiros e/ou Sucessores**, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia **06/10/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20h, 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 **13/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 257 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 356/357, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - OBJETO DA AVALIAÇÃO: APARTAMENTO Nº 204 DO EDIFÍCIO MARIA STELA, SITUADO NA AVENIDA FELICIANO SODRÉ, Nº 52, no 1º subdistrito do 1º distrito deste município, inscrito na PMN sob o nº 117.457-2, matriculado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói sob o nº 7219A. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: imóvel residencial, constituído, conforme informação obtida na portaria, de sala, 1 quarto, banheiro e cozinha, situado em edifício com 14 andares, sendo 7 apartamentos por andar, lojas comerciais no térreo com acesso independente, possui 2 elevadores (social e de serviço), porteiro 24h, sistema de câmeras de vigilância nas áreas comuns, fachada sob pintura. De acordo com a guia de IPTU, o imóvel possui 52 m² de área privativa. CONSIDERAÇÕES: prédio antigo, sem garagem, sem salão de festas e sem área de lazer, localizado em rua asfaltada, na região central da cidade, com total infraestrutura urbana, próximo a todo comércio e servido por transportes públicos diversos. Trata-se de Avaliação Indireta, logo não é possível atestar o real estado do imóvel. VALOR: Atribuo ao imóvel, pelo método comparativo de mercado, o valor de **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**. Niterói, 02 de janeiro de 2026.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do Registro de imóveis da **2ª Circunscrição de Niterói** – matriculado sob o nº. **7219A**, assim descrito: Apartamento nº. 204 (duzentos e quatro) do Edifício Maria Stela, situado na Avenida Feliciano Sodré nº. 52 (cinquenta e dois), no 1º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº. 117.457-2, e sua correspondente fração de 0,008473 do respectivo terreno, constando no ato **R.1 COMPRA E VENDA**: Em favor de Julia Saud Seghir, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade. Niterói, 13/04/2015; **R.2 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 37.180,49. Niterói, 10/06/2024.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. **117457-2**.

- Conforme guias de cobrança administrativa e IPTU apresentadas pela Prefeitura de Niterói, o imóvel apresenta débito de IPTU/TCIL no exercício de 2017 e 2026, perfazendo o total de **R\$ 20.613,12**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **1194483-2**, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 744,91**, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A venda se dará livre e desembaraçada, 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 CTN.

- 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. Ciente ainda de que caso não pague o valor no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão à Leiloeira, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTO (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO, COM PAGAMENTO APÓS O INÍCIO DOS TRABALHOS DO LEILOEIRO, COM A APRESENTAÇÃO DAS DATAS PARA AS PRAÇAS, HAVERÁ O EXECUTADO QUE DEPOSITAR O VALOR DA DÍVIDA, MAIS A COMISSÃO ABAIXO APONTADA, E O VALOR DAS DESPESAS, SOB PENA DE SE PROSSEGUIR COM O LEILÃO, EVITANDO-SE NOVA EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESSES VALORES, NA FORMA DO ARTIGO 515, V, DO NCPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (v.g., no caso de remição, quitação ou pagamento por terceiro, pelo executado; de acordo, pro rata; de remissão, pelo exequente), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.

- 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 de Niterói, aos 11 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho - Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior – Juiz de Direito.