

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº, 2º andar – CEP: 22775-055 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3385-8700 – E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, Extraídos dos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, movida por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIDTOWN NOVA IPANEMA** em face de **EDSON PORTELLA e LUCIA HELENA CAETANO VIEIRA PORTELLA –** Processo nº **0023964-40.2021.8.19.0209**, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) – **EDSON PORTELLA e LUCIA HELENA CAETANO VIEIRA PORTELLA** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – matriculado na JUCERJA sob o nº 103, cadastrado no TJ/RJ sob o nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão**, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia **11/08/2026 às 14h00** e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o **Segundo Leilão**, por valor igual ou superior a **50% da avaliação**, que será encerrado no dia **13/08/2026 às 14h00**. O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, **www.alexandroleiloeiro.com.br**, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência.

DO BEM A SER LEILOADO: DIREITO E AÇÃO sobre o Imóvel Comercial – LOJA 106 DO EDIFÍCIO MIDTOWN NOVA IPANEMA, localizado na Avenida das Américas, nº 5.001, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ, registrado sob a matrícula nº 221.683 no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. Loja comercial não residencial, área de 34 m², ano de construção: 1999. INSCRIÇÃO IPTU: 2.966.264-0 – CL: 09547-1.

DA AVALIAÇÃO: DESCRIÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Certifico que em cumprimento ao respeitável mandado dirigi-me ao endereço indicado onde PROCEDI A AVALIAÇÃO DIRETA DO IMÓVEL na forma que se segue: Imóvel Comercial localizado na AVENIDA DAS AMÉRICAS, 5001 – LOJA 106 - BARRA DA TIJUCA/RJ, lavrado sob matrícula de nº 221.683 no 9º Ofício de RGI. De acordo com espelho do IPTU de inscrição imobiliária número 2.966.264-0, o referido imóvel possui a idade de 1999 – loja comercial – frente – não residencial - com 34 metros quadrados de área construída. Avalio o DIREITO E AÇÃO do referido bem IMÓVEL em: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Nada mais havendo, lavro o presente auto para que produza seus efeitos.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R\$ 127.992,85 (Dívida Ativa 2017–2024: R\$ 109.028,16 + cotas 2025: R\$ 10.186,66 + cotas 2026: R\$ 8.778,03 – Certidão nº 00-8.585.601/2026-1 de 02/06/2026); débitos de Funesbom no valor de R\$ 588,67 e débitos de condomínio no valor de R\$ 188.280,20. Informações atualizadas sobre

débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL (RGI – Matrícula 221.683 – 9º Ofício/RJ): R-7 (cancelado – AV-9): Alienação Fiduciária quitada em 22/06/2012. | R-10: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04), contrato de 27/11/2015, no valor de R\$ 600.000,00, para garantia da dívida de ATITUDE DISTRIBUIDORA DE ARTIGOS DOMÉSTICOS LTDA. AV-11: Intimação dos fiduciantes EDSON PORTELLA e LUCIA HELENA CAETANO VIEIRA PORTELLA publicada em 20, 21 e 22/03/2019. | AV-12: INDISPONIBILIDADE do imóvel averbada em 21/11/2019, oriunda da 1ª Vara Cível de Araruama/RJ (Processo nº 0000135851999819005). | R-13: PENHORA EM 1º GRAU – Município do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0288890-88.2021.8.19.0001 – 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – R\$ 48.050,52. | R-14: PENHORA EM 2º GRAU – Condomínio do Edifício Midtown Nova Ipanema – Processo nº 0023964-40.2021.8.19.0209 – 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – R\$ 139.009,98.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Executados EDSON PORTELLA (citado fls. 301/302 – 27/07/2022) e LUCIA HELENA CAETANO VIEIRA PORTELLA (citação válida fls. 717/718 – confirmada por Acórdão fls. 799/803). Executados intimados da penhora pelos mandados postais fls. 825/826/827 (27/10/2025). CEF intimada da penhora – fls. 828. Penhora averbada na matrícula em R-14 (13/11/2025).

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 – Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). 2 – O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). 3 – As alienações são feitas em caráter AD-CORPUS, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 4 – 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. 5 – Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado (art. 903 do CPC). 6 – Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ: não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos a apreciação do juiz, na forma do art. 895 parágrafos 4 e 5; art. 896 parágrafo 2; arts. 897 e 898, sem

prejuízo da invalidação prevista no art. 903 do CPC. 7 – Violência ou fraude em arrematação judicial – Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço integral pelo arrematante. 2. Parcelado: Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito, na forma do Art. 895 do CPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado mensalmente desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. 3. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). 4. O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% sobre o valor da arrematação, no ato do leilão, devido no caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. 4.1. Na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem como reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização. 5. Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. 6. O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. 7. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 – Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. 2 – Os interessados no Leilão Eletrônico (Online) deverão efetuar o cadastro e os lances eletrônicos exclusivamente perante o sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. 3 – O interessado deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento, de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no aludido cadastro. 4 – Para confirmação do cadastro pela internet, será obrigatório enviar cópias dos seguintes documentos: a) se pessoa física: Carteira de

Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social, RG e CPF do representante legal. **5** – A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** – Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. O leilão eletrônico obedece estritamente à Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações: Escritório do Leiloeiro – Rua São José, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro/RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Tel.: (21) 3559-2092 / (21) 97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br. Processo nº **0023964-40.2021.8.19.0209**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, ficando **o(s) Executado(s) (EDSON PORTELLA e LUCIA HELENA CAETANO VIEIRA PORTELLA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do CPC**, bem como o credor fiduciário (CEF), o credor com penhora registrada (Município do Rio de Janeiro) e demais interessados, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, em 02 de junho de 2026. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.

SL 2166 – 1106/2026