

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

3ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 2444-8000 - E-mail: jpa03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE DAS BARONESAS em face de MARIO JOSÉ GOMES QUINTELLA e ANDREIA KARINA DA SILVA BAZOLI - PROCESSO Nº 0022646-89.2011.8.19.0203, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **MARIO JOSÉ GOMES QUINTELLA e ANDREIA KARINA DA SILVA BAZOLI** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** (JUCERJA Nº 103), **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 29/09/2026 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 01/10/2026 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: APARTAMENTO Nº 1004, BLOCO 01, situado na Rua Pinto Teles, nº 320, Praça Seca, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com fração ideal de 0,0036 (trinta e seis décimos de milésimo) do terreno e benfeitorias, e direito à guarda de um automóvel de passeio em garagem elevada coberta, com área edificada de aproximadamente 66,00m² (conforme guia de IPTU). Imóvel registrado na Matrícula nº 151.986, Ficha 01/02/03, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro/RJ. Inscrição Municipal (IPTU) nº 1.467.814-8, Código de Logradouro (CL) nº 03482-7. LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 795): “Ao(s) 20 dia(s) do mês de Março do ano de 2026, às 12:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação nº 2026008332 (Documento 129/2026/MND), compareci/comparecemos Rua Pinto Teles 320 bloco 01/1004, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) Avaliação do imóvel situado na Rua Pinto Teles 320, unidade no bloco 01 apartamento 1004. Segundo certidão do RGI possui fração de 0,0036 do terreno e benfeitorias, tendo o terreno 66,00m de largura por 99,00m de extensão. Possui direito à guarda de um automóvel de passeio localizada na garagem elevada coberta. Conforme guia do IPTU, possui 66,00 metros. Consultando anúncio do mercado para imóveis de mesma metragem na mesma Rua, encontrei a média de R\$ 253.000,00. O ITBI aponta o valor venal de R\$ 156.950,20. Não conhecendo as condições do imóvel, foi considerado a médio entre o valor de mercado e ITBI. AVALIO, o presente em R\$ 204.975,00 (duzentos e quatro mil, novecentos e setenta e cinco reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.” — Rio de Janeiro, 20 de março de 2026. Ronaldo Rocha Silva, Avaliador, Matr. 010000020629.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que, quanto ao IPTU, a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-7.741.201/2025-6, de 28/10/2025, não aponta débitos inscritos em dívida ativa (sujeita a atualização); quanto ao débito condominial em cobrança nestes autos, o valor atualizado até 27/05/2026 é de R\$ 198.315,01 (cento e noventa e oito mil, trezentos e quinze reais e um centavo); e quanto à taxa de incêndio (FUNESBOM/CBMERJ), não há valores em aberto ou inscritos em Dívida Ativa até a data da última consulta (30/07/2026). Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: R-17 – Compra e Venda (escritura de 16/05/2002, registrada em 21/06/2002): MARIO JOSÉ GOMES QUINTELLA, CPF nº 849.810.597-87, à época casado com Andreia Karina da Silva Bazoli Quintella pelo regime da comunhão parcial de bens, adquiriu o imóvel de Raimundo Cláudio Graça D'Almeida e Marília Martins D'Almeida. **R-19 – Penhora em 1º grau** (certidão de 02/07/2015 da 3ª Vara Cível de Jacarepaguá, prenotada em 10/07/2015 sob o nº 1.647.722), em garantia da dívida executada nestes autos, no valor-base de R\$ 45.046,24.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: O Executado MARIO JOSÉ GOMES QUINTELLA foi intimado da penhora conforme fls. 255. A Executada ANDREIA KARINA DA SILVA BAZOLI foi intimada da penhora por edital, ante a não localização, conforme decisão de fls. 289 (13/09/2016) e certidão de decurso de prazo sem manifestação de fls. 530. A penhora foi formalizada por Termo de Penhora lavrado em 21/06/2015, tendo sido averbada na Matrícula nº 151.986 do 9º RGI (R-19), prenotada em 10/07/2015 sob o nº 1.647.722.

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 à apreciação do juiz, na 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”. 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. Ciente os interessados que o leilão eletrônico segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); 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% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. 4.1. Outrossim, 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 do leilão. 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 e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

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 - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. 3 - O interessado em participar do leilão na

modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. 4 - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. 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. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote. O leilão eletrônico obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº 0022646-89.2011.8.19.0203.

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)/Condôminos(s) (MARIO JOSÉ GOMES QUINTELLA e ANDREIA KARINA DA SILVA BAZOLI) 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 coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 04 de agosto de 2026. **JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM** – Juíza de Direito.