COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lam. Central, Sala 703, Castelo/RJ.
Telefone: 3133-3603 / 3133-3612 / 3133-2735
E-mail: cap01vemp@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à HUGO REINALDO BUENO JUNIOR; ao Espólio de JACKSON JOAQUIM DE CAMPOS LIMA, na pessoa de sua Inventariante JEANNE DA SILVA KULL LIMA; à JEFERSON MARQUES; JOSÉ MARCONIS DA SILVA MELLO; LUIS CARLOS DA SILVA; RENÊ ANTONIO ESTEVANIM CARNEIRO; HERMANN PINHEIRO HEIL; ANGELO BALZANO; DANIELE DA SILVA KULL LIMA; VERA LÚCIA BORGES; MARCIO DOS SANTOS VALENTE DE OLIVEIRA, e à ASTRIA EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0079471-04.2016.8.19.0001) proposta por THACYANNE BARBOZA MARQUES DA SILVA contra HUGO REINALDO BUENO JUNIOR e ASTRIA EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE, Juíza de Direito da Primeira Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à HUGO REINALDO BUENO JUNIOR; ao Espólio de JACKSON JOAQUIM DE CAMPOS LIMA, na pessoa de sua Inventariante JEANNE DA SILVA KULL LIMA; à JEFERSON MARQUES; JOSÉ MARCONIS DA SILVA MELLO; LUIS CARLOS DA SILVA; RENÊ ANTONIO ESTEVANIM CARNEIRO; HERMANN PINHEIRO HEIL; ANGELO BALZANO; DANIELE DA SILVA KULL LIMA; VERA LÚCIA BORGES; MARCIO DOS SANTOS VALENTE DE OLIVEIRA, e à ASTRIA EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **01.12.2026, com início às 14hs:00min,** no Átrio do Fórum, à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA,** inscrito na JUCERJA sob o nº 055**,** serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **09.12.2026,** no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) conforme decisão de fls. 12992/12994, os imóveis arrestados e penhorados conforme fls. 5919, 6038, 8322, 8730 e 10530 - tendo sido intimados da penhora conforme fls. 3802, 3805, 3806, 3810, 5244, 5277, 5939, 5958, 6080, 6275, 6490, 7773 e 7781 - descritos e avaliados às fls. 8855/8876 (em 27/06/2023) e às fls. 9459/9464 (em 09/11/2023).- AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL (fls. 9459/9464): Aos nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três, a partir das 10:00h, iniciei as providências visando ao cumprimento da ordem, tendo constatado que o endereço da Rua Pintor Leandro Joaquim se situa na Cidade de Deus, área notoriamente de risco, onde ocorrem frequentes trocas de tiros entre criminosos e agentes das forças de segurança ou entre quadrilhas rivais, sendo certo que até nos acessos da localidade circulam indivíduos armados, que muitas vezes abordam, intimidam e hostilizam pessoas estranhas à comunidade, as quais são aconselhadas pelos próprios moradores a se retirarem do local, cabendo ressaltar, ainda, que, na avaliação das autoridades policiais que atuam na região, o deslocamento de viatura para o local fomenta risco à integridade física ou até à vida dos agentes públicos envolvidos e civis que os acompanhem, de moradores e de transeuntes, dada a alta probabilidade de reação violenta dos criminosos, condicionando o auxílio à diligência à prévia organização de uma operação especial, sendo certo que, em 08/11/23, o Subtenente / PM Paulo (RG 58.745; lotado no 18º BPM) confirmou que a Cidade de Deus continua em situação de periculosidade, motivos pelos quais certifica e dá fé de que, no momento, não existe possibilidade de execução presencial do r. mandado e que, por tais motivos, deixei de realizar a Avaliação Direta e optei por executar a ordem na modalidade de Avaliação Indireta de Imóvel, nos seguintes termos: 1) Do Imóvel: terreno localizado na Rua Pintor Leandro Joaquim, Lote 1, PAL 45959, na Cidade de Deus, com área de 2.888m2, confrontando à direita e à esquerda com terras do Espólio de Francisco Pinto da Fonseca Telles, ou sucessores, e terrenos de Joanina Rodrigues Paranhos e outros, ou sucessores, e aos fundos com o Lote 2 do PAL 45959, onde existe um prédio que corresponde ao nº 395 da Rua Monte Sião, com matrícula 278893 no 9º RGI, inscrição municipal sob o nº 3282107-6 e R$ 159.259,00 como valor venal atribuído pela municipalidade, que aponta como preço sugerido para venda, na simulação de ITBI, R$ 323.457,20. 2) Da Situação Cadastral do Imóvel: nos documentos localizados em consulta aos autos e nos que instruem o r. mandado, bem como no cadastro do mesmo junto à Prefeitura, consta que o imóvel corresponde a um terreno, não tendo esta Oficial identificado registro formal de quaisquer benfeitorias ali edificadas. 3) Da Situação Fática: consta no mandado a informação de que no terreno, identificado pelo nº 150, há diversas unidades imobiliárias, a saber: 9 galpões (com cerca de 450m2 cada), 28 apartamentos de 2 cômodos, 2 apartamentos de 3 cômodos e 13 lojas (com aproximadamente 36m2 cada), benfeitorias das quais foram disponibilizadas algumas fotos (anexas). 4) Da Localização: trata-se de imóvel situado em via que integra a Cidade de Deus, localidade reconhecida como extremamente perigosa e cuja infraestrutura é deficiente ou irregular em vários aspectos, pois a rede de água e esgoto não serve a todos os imóveis, assim como o fornecimento de energia elétrica, a pavimentação e serviços como coleta de lixo, iluminação pública e entrega de correspondência, sendo certo que o padrão arquitetônico e o estado de conservação dos imóveis é heterogêneo, abarcando prédios em alvenaria, casas sem reboco ou sequer emboço, construções inacabadas, barracos de madeira, tendas de papelão, etc. 5) Da Avaliação: haja à vista a

impossibilidade de inspecionar presencialmente o imóvel e verificar o estado de conservação e o padrão construtivo das benfeitorias elencadas, AVALIO o imóvel, abrangendo terreno e benfeitorias, em R$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 2.919.296,54 (dois milhões, novecentos e dezenove mil, duzentos e noventa e seis reais e cinquenta e quatro), considerando o aspecto das construções retratadas nas fotos abaixo (disponibilizadas por uma das partes), as dimensões do terreno e características informadas nos autos sobre as benfeitorias, bem como média de preços praticados na região pelo mercado imobiliário, valores atribuídos pela autoridade municipal e condições locais de infraestrutura e segurança pública.- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 278893, (R-6) em nome de Hugo Reinaldo Bueno Neto, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Desmembramento: O lote é resultante do desmembramento do terreno onde existe o prédio nº 395 da Rua Monte Sião, hoje averbado com o nº 10 na matrícula 116919; (R-7/8) – Compra e Venda: Pela escritura de 10/10/17 do 29º Ofício, livro 018, fl. 44, prenotada em 19/10/17 com o nº 1771171 à fl. 231 do livro 1-JH, fica registrada a Compra e Venda de 84% do imóvel feita por Hugo Reinaldo Bueno Neto, em favor de 1) 61% para Jeferson Marques, solteiro, 2) 13% para José Marconis da Silva Mello, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com Simone Coelho Mello, 3) 7% para Luis Carlos da Silva, solteiro, e, 4) 3% para Renê Antonio Estevanim Carneiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com Gilda Morais Maciel; (R-9) – Compra e Venda: Pela escritura de 21/05/18 do 2º Ofício, livro 4919, fl. 60, prenotada em 17/07/18 com o nº 1815091 à fl. 12 do livro 1-JO, fica registrada a Compra e Venda de 5% do imóvel feita por Hugo Reinaldo Bueno Neto, em favor de Marcio dos Santos Valente de Oliveira, separado judicialmente; (Av-11) – Indisponibilidade: Pela consulta de 01/04/24 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 02/04/24 com o nº 2184652 à fl. 108v do livro 1-MM, fica averbada a indisponibilidade de 7% do imóvel, em face de Luiz Carlos da Silva, decidida nos autos da ação oriunda do XIV Juizado Especial Civil de Jacarepaguá/RJ – Processo nº 0312037-22.2016.8.19.0205.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 3282107-6): R$ 46.998,57 (quarenta e seis mil, novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2026.- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 8855/8876): Aos 27 dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três, nesta Cidade e Comarca de Guapimirim/RJ, em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital e extraído dos autos da Ação (carta precatória), processo nº 0074471-04.2016.8.19.0001, requerido por Thacyanne Barboza Marques da Silva contra Hugo Reinaldo Bueno Junior e outros, eu, Oficial de Justiça Avaliador, dirigir-me ao seguinte endereço: Fazenda Segredo, atual Loteamento "Residencial Segredo", ("Área de terras designada pela Letra A, oriunda do desmembramento de maior porção do imóvel designado Fazenda Segredo, Município de Guapimirim e freguesia de Nossa Senhora da Ajuda"), onde, procedi à Avaliação do Imóvel, Matr. 2605 do Ofício Único de Guapimirim, com lotes a baixos divididos em: QUADRA "A" área total com 4.951,48m2: Lote 01 com área de 450,72m2 – Avalio em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Lote 02 ao Lote 10, com área total cada um de 450,00m2 – Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais), com total de R$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais); Lote 11 com área de 450,76m2; Avalio em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "A": R$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 904.409,52 (novecentos e quatro mil, quatrocentos e nove reais e cinquenta e dois centavos). QUADRA "B" área total de 4.501.52m2: Lote 01 e 10 com área de 450,76m2 cada um – Avalio em R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) os dois; Lote nº 02 ao Lote nº 09, com área de 450.00m2 cada um – Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade, total de R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais); Lote 10 com área de 450,76m2 – Avalio em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "B": R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 824.271,96 (oitocentos e vinte e quatro mil, duzentos e setenta e um reais e noventa e seis centavos). QUADRA "C" com área total de 2.471,86m2: Lote 01, com área de 450,76m2 – Avalio em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Lote 02 ao 04, com área de 450,00m2 cada um – Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Lote 05, com área de 671,10 m2 – Avalio em: R$ 90.000,00 (noventa mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "C": R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 435.032,43 (quatrocentos e trinta e cinco mil, trinta e dois reais e quarenta e três centavos). QUADRA "D", com área total de 6.055m2: Lote 01; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12, Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Lote 02, com área de 452,81, com uma pequena residência – Avalio em: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Lote 03, com área de 451,30m2, com urna casa em construção - Avalio em: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Lote 13, com área de 601,61 m2 - Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "D": R$ 1.080.000,00 (hum milhão e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.236.407,95 (hum milhão, duzentos e trinta e seis mil, quatrocentos e sete reais e noventa e cinco centavos). QUADRA "E", com área total de 9.151,88m2: Lote 01 ao Lote 09 – Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais), por unidade; Total: R$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais); Lote 10, com área de 563,94m2 – Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Lote 11 ao Lote 20 - Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "E": R$ 1.410.000,00 (hum milhão, quatrocentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.614.199,27 (hum milhão, seiscentos e quatorze mil, cento e noventa e nove reais e vinte e sete centavos). QUADRA "F", com área total de 8.514,76m2; Lote 01 ao Lote 08 – Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total R$ 560.000.00 (quinhentos e sessenta mil reais); Lote 09, com área de 706,m2 – Avalio em: R$ 90.000,00 (noventa mil reais); Lote 10, com área de 575,27 m2 – Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Lote 11 ao Lote 18 – Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 560.000,00 (quinhentos e

sessenta mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "F": R$ 1.290.000,00 (hum milhão, duzentos e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.476.820,60 (hum milhão, quatrocentos e setenta e seis mil, oitocentos e vinte reais e sessenta centavos). QUADRA "G', com área total de 7.981,14m2: Lote 01 ao Lote 08 – Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais); Lote 09, com área de 746,77m2 – Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Lote 11 ao Lote 17, com área de 450,00 m2, cada um – Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "G": R$ 1.130.000,00 (hum milhão, cento e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.293.649,06 (hum milhão, duzentos e noventa e três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e seis centavos). QUADRA "H", com área de 3.848,62m2: Lote 01, com área de 534,58m2 – Avalio em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Lote 02 ao Lote 07, com 450,00m2 cada um - Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). Lote 08, com área de 614,04m2 - Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "H": R$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 663.996,86 (seiscentos e sessenta e três mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e seis centavos). QUADRA "I", com área total de 6.242,18m2: Lote 01 ao Lote 06 - com área de 450,00m2 cada um - Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais); Lote 07 e 08 - Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por unidade. Total: R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Lote 09 ao Lote 13, com área de 450,00m2 cada um. Avalio em: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por unidade. Total: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "I": R$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.121.925,73 (hum milhão, cento e vinte um mil, novecentos e vinte e cinco reais e setenta e três centavos). QUADRA "J", com área total de 6.111,78m2: Lote 01 ao Lote 05 – Avalio em: 80.000,00 (oitenta mil reais) por unidade; Total: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais); Lote 06 ao Lote 08, com construções – Avalio em 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) por unidade; Total: R$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). Lote 09 ao Lote 12 – Avalio em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), por unidade; Total R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "J": R$ 1.260.000,00 (hum milhão, duzentos e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.442.475,94 (hum milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro reais e dezessete centavos). QUADRA "K", com área total de 6.467,13m2: Lote 01, com área de 466,86m2, com residência; Avalio em: R$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Lote 02 ao 06 – Avalio em R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); Lote 07, com área de 925,50 m2 – Avalio em R$ 100.000,00 (cem mil reais); Lote 08 ao Lote 13 – Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por unidade; Total: R$ 420.000.00 (quatrocentos e vinte mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "K": R$ 1.170.000,00 (um Milhão cento e setenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 1.339.441,94 (hum milhão, trezentos e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e um reais e noventa e quatro centavos). QUADRA "L", com área total de 4.266,00m2: Lote 01 ao Lote 08 – Avalio em: R$ 70.000,00 (setenta mil reais), por unidade; Total: R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), Lote 09, com área 625,73 m2 – Avalio em R$ 90.000,00 (noventa mil reais). TOTAL DA AVALIAÇÃO DA QUADRA "L": R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 744.134,41 (setecentos e quarenta e quatro mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e um centavos). AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL MATR. 2605 do Ofício Único da Comarca de Guapimirim com área total de: 177.213,08. R$ 11.440.000,00 (onze milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 13.096.765,67 (treze milhões, noventa e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do Ofício Único do Cartório de Guapimirim/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 2605, (R-3) em nome de Jackson Joaquim de Campos Lima, separado judicialmente; (Av-4) – Prenotação para constar o cancelamento da Inscrição do INCRA nº 521.043.025.321-5, por estar a propriedade localizada no perímetro urbano do Município e ter perdido as características de exploração agrícola, pecuniária, extrativa-vegetal, florestal ou agroindustrial, ficando a referida área inscrita na Prefeitura Municipal de Guapimirim sob o nº 714286-0; (R-5) – Caução com Garantia Hipotecária: Outorgado Município de Guapimirim; Outorgante Jackson Joaquim de Campos Lima. Então pela outorgante por seus sócios foi dito que tendo requerido a Prefeitura Municipal a aprovação de um plano de Loteamento e, para garantia da execução das obras de infraestrutura, assinou um Termo de Compromisso com Caução de Lotes, e, dando em caução os lotes que serão objeto de futura regularização do Loteamento que terá denominado “Loteamento Residencial Segredo”; (R-6) – Inscrição do Loteamento: Da Área retro e supra descrita como Área de terras designada pela Letra A, oriunda do desmembramento de maior porção do imóvel designado Fazenda Segredo, situado na Rua José Ventura, zona urbana de Guapimirim, com 174.856,00m2, que foi objeto de loteamento com a Certidão de Aprovação do Loteamento nº 08/2016, extraído do processo nº 8674/15 de 12/11/2015, expedida em 12/12/2016 e planta respectiva aprovada pela PMG; (Av-7) Bloqueio de Bens: 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0079471-04.2016.8.19.0001, para constar que até nova ordem judicial em contrário o imóvel desta matrícula fica indisponível.- *Débitos do Imóvel:* IPTU: R$ 872.445,71 (oitocentos e setenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e setenta e um centavos), conforme demonstrativos de débitos junto a Prefeitura Municipal de Guapimirim/RJ acostados aos autos, os quais serão atualizados na data do leilão. Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 12992/12994, *“5.3.3) Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da*

quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Esta informação deverá constar no edital ... 5.6) Feito o leilão, o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...".- 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 lanços 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.- Cientes ainda os Srs. interessados que consta às fls. 11021/11022 a seguinte decisão: *"... Determino a arrematação 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. Finalmente, autorizo, na forma determinada pelo Art. 895 do NCPC, caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, que seja a proposta apresentada de forma escrita nos autos, com a devida antecedência."*- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de novembro 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, Sueli Aparecida de Carvalho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Priscila Fernandes Miranda Botelho da Ponte - Juíza de Direito.