



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**

**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL**

Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 215/217/219-C, Centro, RJ.

Telefone: 3133-2299

E-mail: cap18vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCOS ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA, à PAULO FERNANDO ZERBINI MARES GUIA, à POPRAD RJ PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de sua representante legal, à MARCOS ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA FILHO e à RENATA SILVA GOMES DE OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0080073-15.2004.8.19.0001) proposta por Espólio de SÉRGIO ROBERTO DE GREGÓRIO BITTENCOURT contra MARCOS ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA, PAULO FERNANDO ZERBINI MARES GUIA, POPRAD RJ PARTICIPAÇÕES LTDA, MARCOS ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA FILHO e RENATA SILVA GOMES DE OLIVEIRA, na forma abaixo:**

A DRA. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza de Direito da Décima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARCOS ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA, à PAULO FERNANDO ZERBINI MARES GUIA, à POPRAD RJ PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de sua representante legal, à MARCOS ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA FILHO e à RENATA SILVA GOMES DE OLIVEIRA, que no dia **03.02.2026, às 12hs:00min**, no escritório do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05.02.2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1812, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 972 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 716 - descrito e avaliado às fls. 1053/1055 (em 24/10/2022), com ratificação às fls. 1197 (em 06/06/2023).- **CERTIDÃO:** Justificativa: Após sucessivas diligências ao imóvel à Avenida Atlântica, nº 2172, Apartamento 701, objeto desta avaliação, fui informada pelo Sr. Carlos Alberto, porteiro, que os moradores do apartamento encontram-se viajando a muito tempo, onde o referido local encontra-se fechado, sem ninguém no local, razão pela qual, não pude proceder a referida avaliação de forma direta, verificando a conservação e a divisão interna do referido imóvel. Ato contínuo, diante do esclarecido acima, procedi a determinação do Exmo. Dr. Juiz Coordenador da CCM, no qual, em tais casos, devemos proceder a **AVALIAÇÃO INDIRETA**, conforme aviso 02/2016 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador das Varas Cíveis, Empresariais, Registros Públicos da Comarca da Capital. O referido imóvel, que trata-se de um Apartamento, transscrito sob a matrícula 54815 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, o imóvel possui inscrição municipal 1588532-0 IPTU, onde consta área construída de 500 metros quadrados, conforme fotocópias que acompanham o mandado em tela. O referido prédio é de construção datada de 1985, conforme consta na guia do IPTU, contém sua entrada localizada na Avenida Atlântica nº 2172, sendo um prédio de 13 andares, sendo um apartamento por andar, com uma entrada totalmente com jardins, estilo bem moderno, tudo em excelente estado de conservação, sendo o prédio com garagem, play, salão de festas, três elevadores, sendo dois sociais e um de serviço, tudo em excelente estado de conservação. A localização é valorizada e residencial, desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto AVALIO, o imóvel acima descrito, utilizando a média do valor do metro região, inclusive o valor do metro quadrado no ITBI, em R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 10.416.257,01 (dez milhões, quatrocentos e dezesseis mil, duzentos e cinquenta e sete reais e um centavo).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 54815, (R-32) em nome de Poprad RJ Participações Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(Av-35) – Indisponibilidade:** Nos termos do Ofício nº 238/2016 da 18ª Vara Cível desta cidade, prenotado no Lº 1DH-585301-193 em 05.05.2016, fica o imóvel indisponível até a decisão ulterior do referido Juízo; **(R-36) – Arresto:** 18ª Vara Cível/RJ - Processo nº 0127247-63.2017.8.19.0001, Ação movida por Sergio Roberto de Gregório Bittencourt contra 1) Poprad RJ Participações Ltda; 2) Marco Antonio Soares de Oliveira, e 3) Paulo Fernando Zerbini Mares; **(Av-37) – Existência de Ação:** 27ª Vara Cível – Processo nº 0014522-29.2020.8.19.0001, Ação de Execução movida por Banco Bradesco S/A contra 1) Poprad RJ Participações Ltda e 2) Renata Silva Gomes de Oliveira.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1588532-0): R\$ 204.856,39 (duzentos e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e trinta e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 679183-4): não apresenta débitos; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 1642/1643, a seguinte decisão: "... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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

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](http://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 os Srs. interessados que, consta às fls. 1642/1643, a seguinte decisão: “... A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas. Mediante depósito em conta Judicial vinculada a este Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, §1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (artigo 897 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... Feito o leilão, lavrar-se-á, de imediato, o auto de leilão, (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da Lei. 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, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...”.- A arrematação será acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação.- 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](http://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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dez dias do mês de dezembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Fernanda Pacheco Lemos Do Amaral, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos - Juíza de Direito.