



COMARCA DE SÃO GONÇALO-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE ALCÂNTARA
Rua Osório Costa, s/nº, Colubandê, São Gonçalo, RJ.
Telefone: (21) 2702-9309 / (21) 2702-9311
E-mail: alc01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA ALICE MARCONDES QUARESMA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008694-37.2010.8.19.0087) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCE COUNTRY II contra MARIA ALICE MARCONDES QUARESMA, na forma abaixo:

A DRA. ELIZABETH MARIA SAAD, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Alcântara, Comarca de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARIA ALICE MARCONDES QUARESMA, que no dia **18.09.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 139 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 132 - descrito e avaliado às fls. 285/286.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Trata-se de imóvel situado na Rua Expedicionário Luiz Lopes Dornelles, nº 276, Casa 33, (Condomínio Residence Country II, entrada pela Estrada Velha de Maricá, nº 481), Maria Paula, São Gonçalo, RJ, cujas confrontações e metragens são as constantes na Certidão do Cartório do 3º Ofício De Notas e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de São Gonçalo, matrícula 47.581, ficha 01, com a inscrição municipal nº 841.640.000, e sua corresponde fração ideal de 0,01671%, situada no Condomínio Residencial Residence Country II, conforme Certidão, Termo de Penhora e IPTU, que seguem anexos ao mandado de avaliação. Imóvel: Dados do terreno/Dados da construção: Área privativa do terreno: 517,00; área comum proporcional: 306,00; área equivalente: 823,00; área privativa edificada: 403,42; área total do terreno: 49.244,00; valor m2 terreno: 109,16; depreciação: 0,5; área total construída: 403,72; caract. (estatístico): casa; ocupação (estatístico): construído; testada: uma frente; limitação: murado c/ calçada; situação: frente; utilização (estatístico): residência; padrão de construção: alto; pedologia: normal; topografia: declive; conservação: ótima; situação comercial: não comercial. Casa: em condomínio fechado, com as seguintes características: 01 (uma) sala, com piso frio, paredes pintadas, tetos pintados, 02 (duas) janelas de madeira com vidro, porta de madeira com vidro; 03 (três) quartos, com 02 (duas) suítes, todos os quartos com piso frio, paredes pintadas, tetos pintados, janelas de madeira com vidro, portas de madeira; 02 (duas) suítes, com piso frio, paredes azulejadas, tetos pintados, lavatório com bancada de mármore, espelho, vaso sanitário, chuveiro, box de vidro, closet, armário embutido, sendo uma suíte com 03 (três) janelas de madeira com vidro e a outra com 02 (duas) janelas de madeira com vidro, porta de madeira; 02 (dois) banheiros, com piso frio, paredes pintadas, tetos pintados, porta de madeira, lavatório, vaso sanitário, chuveiro; cozinha, com piso, paredes azulejadas, janela de madeira com vidro, 02 (duas) portas de madeira com vidro, pia com mármore; área de serviço, com piso frio, paredes azulejadas, 02 (duas) janelas de madeira com vidro, 02 (duas) pias, lavanderia; quarto de empregada, com banheiro, piso frio, paredes pintadas, teto pintado, lavatório, vaso sanitário, chuveiro, 02 (duas) janelas de madeira com vidro, porta de madeira; área de lazer, com piscina, salão, banheiro, piso com pedras; varanda, com piso frio; garagem, coberta, com piso frio, encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação. Condomínio: murado; com entrada social, de veículos, portaria; porteiro, interfone, monitoramento por câmera de TV; playground; espaço gourmet; churrasqueira; academia; espaço verde; jardins; com as ruas internas do Condomínio com asfalto com pedra de paralelepípedos. Considerações: o imóvel acima descrito está situado em logradouro com asfalto, bem localizado, próximo ao comércio, condução, com os serviços públicos usuais nos centros urbanos. Por fim, a avaliação foi realizada com base em pesquisa de mercado imobiliário da região do imóvel avaliando. VALOR DA AVALIAÇÃO: Atribuo ao imóvel descrito no mandado o valor de R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais). São Gonçalo, 06 de fevereiro de 2025.- Conforme Certidão do 3º Ofício de Notas e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de São Gonçalo, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 47.581, (R-02) em nome de Maria Alice Marcondes Quaresma, separada judicialmente.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 841.640.000): R\$ 43.516,89 (quarenta e três mil, quinhentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2009 a 2011 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 6064158-6): R\$ 1.321,68 (hum mil, trezentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2024.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira); 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira. 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatorze dias do mês de agosto de 2025.- 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, Marcela Gomes da Motta, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Elizabeth Maria Saad - Juíza de Direito.