

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA VARA FEDERAL DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LEONARDO HENRIQUES GUIMARÃES e à MONIKA MARIA GRUBA GUIMARÃES, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 5010032-69.2021.4.02.5102) proposta por UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO contra LEONARDO HENRIQUES GUIMARÃES, na forma abaixo:

A DRA. MARINA SILVA FONSECA, Juíza Federal da Terceira Vara Federal de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LEONARDO HENRIQUES GUIMARÃES e à MONIKA MARIA GRUBA GUIMARÃES, que no dia **28.11.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02.12.2025**, 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, descrito e avaliado conforme evento 138 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme eventos 138 e 149.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Localização do bem: Avenida 22 de Maio, nº 5990, Bloco 04, Apto. 803, Centro, Itaboraí, RJ. Apartamento 803, Bloco 04 do Condomínio Enterprise Residence, Centro, Itaboraí, matrícula RGI 45466 do Cartório do 2º Ofício de Itaboraí, com 61,21m de área privativa e 49,55m de área comum, composto por sala, cozinha, circulação, suíte, quarto, 2 banheiros, varanda e 1 vaga de garagem, conforme registro. Não foi possível entrar no imóvel para verificar o mesmo, visto residir terceiros no apto., conforme informação recebida no local. Assim, foi feita com base na metragem, localização e registro do imóvel. Avalio o bem em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). A avaliação se baseou em pesquisas no mercado imobiliário e na internet, de acordo com a localização e metragem do imóvel. Total da Avaliação: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). Do que, nada mais havendo a avaliar, encerro o presente datando e assinando-o. Itaboraí, 14 de maio de 2025.- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Patrimônio Paroquial de São João Baptista de Itaboraí**, encontra-se matriculado sob nº 45.466, (R-01) em nome de Leonardo Henrique Guimarães, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com Monika Maria Gruba Guimarães; constando ainda da referida matrícula: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-02) – Renumeração da matrícula: a matrícula de nº 45466 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0045466-03; (Av-04) – Indisponibilidade de Bens: 4ª Vara Federal de Niterói da Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Ação Civil Pública / Improbidade Administrativa nº 0116315-46.2017.4.02.5102, Indisponibilidade de Bens pertencente a Leonardo Henrique Guimarães.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 185871-001): R\$ 1.025,00 (hum mil e vinte e cinco reais), referente ao exercício de 2025 (da 04ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 6378025-8): R\$ 164,90 (cento e sessenta e quatro reais e noventa centavos), referente ao exercício de 2025; Condomínio: R\$ 2.142,50 (dois mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), conforme informação datada de 06/10/2025.- 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 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) 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. - A arrematação deverá ser 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. 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% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial na Caixa Econômica Federal 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de outubro 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, Marlis Cristina de Souza, Diretora da Secretaria, o fiz digitar e subscrevo. (as.)
Marina Silva Fonseca - Juíza Federal.