



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, Sala 206, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3526 / 2583-3525
E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCUS VINICIUS GOMES DE REZENDE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0024866-82.2019.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO VILA IMPERIAL contra MARCUS VINICIUS GOMES DE REZENDE, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARCUS VINICIUS GOMES DE REZENDE, que no dia **25.11.2025, às 12hs:40min**, 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 **27.11.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 443 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 407 - descrito e avaliado às fls. 465 (em 19/09/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 19 dias do mês de setembro do ano de 2024, às 12:20, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Avenida Oliveira Belo, nº 01, Bloco 03, Apto. 1007, Vila da Penha, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação do imóvel: Apartamento 1007, situado na Avenida Oliveira Belo, nº 01, Bloco 03, Vila da Penha, tudo conforme descrito e caracterizado na Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis. Trata-se de imóvel para uso residencial com idade de 13 (treze) anos, com área edificada de 69m2 conforme espelho da guia de IPTU. O imóvel avaliando possui estrutura geral de alvenaria com bom padrão de acabamento e encontra-se inserido na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, infraestrutura pública completa tais como: rede de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, ocupação residencial nos imóveis circunvizinhos, apresentando facilidade de acesso, possuindo tráfego de veículos de passeio e de boa opção de coletivos. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, AVALIO-O em R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 439.762,85 (quatrocentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 205910, em nome de Ancusa Empreendimentos Imobiliários Ltda (Av-5).- Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças, acostado às fls. 281/295, consta como Promitente Comprador: Marcus Vinicius G. de Rezende, solteiro; constando ainda às fls. 296, o Recibo de Quitação Geral, emitido pela Ancusa Empreendimentos S.A (filial de Rossi Residencial S.A), em favor de Marcus Vinicius G. de Rezende, dando a mais ampla, geral e irrevogável quitação, tendo por objeto o Apartamento 1007.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3125610-0): R\$ 18.866,55 (dezoito mil, oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3598784-1): R\$ 706,52 (setecentos e seis reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte nove 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, Cristiane Soares Macedo da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.