



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 220, 222 e 224-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2208 / 3133-4425
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARINGÁ ALVES GARCIA e à MANOEL LUIS ABELEDO GARCIA, na qualidade de Condômino, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0197044-24.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO LUIZ GONZAGA contra MARINGÁ ALVES GARCIA, na forma abaixo:

A DRA. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito da Décima Primeira 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 MARINGÁ ALVES GARCIA e à MANOEL LUIS ABELEDO GARCIA, na qualidade de Condômino, que no dia **24.11.2025, às 12hs:00min**, 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 **16.12.2025**, 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 conforme termo de penhora às fls. 677 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 657 - descrito e avaliado às fls. 696.- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 09 dias do mês de maio do ano de 2025, às 09:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na Rua Marquês de Abrantes, nº 147 / 102, Flamengo. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 129.109 e na inscrição municipal de nº 0.891,031-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificado em 08 pavimentos, contendo 04 apartamentos por andar. Portaria 24hs, antiga não é 24hs, com 2 elevadores. APARTAMENTO 102: Unidade residencial com 100m2. Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter localizado o morador na diligência. Obtive informações com o porteiro, José Carlos. Da Região: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metrô do Flamengo. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 1.070.000,00 (hum milhão e setenta mil reais). Rio de Janeiro, 09 de maio de 2025.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 129.109, (R-04) em nome de Maringá Alves Garcia, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Manoel Luis Abeledo Garcia.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0891031-7): R\$ 1.338,04 (hum mil, trezentos e trinta e oito reais e quatro centavos), referente ao exercício de 2025 (da 07ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 389301-3): R\$ 996,28 (novecentos e noventa e seis reais e vinte e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 746/747, "... Os débitos de IPTU se sub-rogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba..."- 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. - Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 746/747, a seguinte decisão: "... Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta venha a ser positiva e ainda que haja 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% 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 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, Vanessa Moraes de Lima Rossi, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.