



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 203, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8115 / 2444-8116  
E-mail: [jpa07vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SONIA MARIA DE SOUZA PINHO, à WALLACE DE SOUZA PINHO e à WELLINGTON DE SOUZA PINHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0048664-84.2010.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE DAS FIGUEIRAS contra SONIA MARIA DE SOUZA PINHO, WALLACE DE SOUZA PINHO e WELLINGTON DE SOUZA PINHO, na forma abaixo:

A DRA. ALINE GOMES ESPINDOLA, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SONIA MARIA DE SOUZA PINHO, à WALLACE DE SOUZA PINHO e à WELLINGTON DE SOUZA PINHO, que no dia **02.12.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.12.2025**, 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. 930 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 947, 949, 952, 1023, 1025, 1037 e 1040 - descrito e avaliado às fls. 1049.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel – Estrada do Gabinal, número 1801, Bloco 07, Apartamento 202, bairro da Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de nº 96.441 do 9º RGI (Capital); com a inscrição 1.642.354-3, C.L. 2340-8, tudo conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse Laudo. O Condomínio – Encontra-se no alinhamento da via pública e existem 10 blocos com quatro andares e cada andar existindo 4 apartamentos em um total de 16 apartamentos por bloco. Que possui salão de festa, playground para crianças, quadra compartilhada poliesportiva, churrasqueira, não tem piscina, não tem academia, não tem elevadores, porteiro 24 horas, com porteiro eletrônico, existem 160 apartamentos no condomínio, para o total de 84 vagas de garagem. O Apartamento 202 – O Bloco 07 fica na subida do condomínio na parte final e está ao lado bloco 08; e o apartamento estava fechado às 12 horas, quando lá estive. Fui informado pelo porteiro, Walter Filho, que não conhece as partes rés. O imóvel foi avaliado na forma INDIRETA. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Rio de Janeiro, 21 de março de 2025.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 96.441, (R-1) em nome de Carlos Abissair Maduro e sua mulher Terezinha da Cunha Maduro, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Hipoteca em favor do Itaú Rio S.A – Crédito Imobiliário (atual Banco Itaú S.A).- Conforme Escritura Particular de Promessa de Compra e Venda, datada de 23/10/1995, acostada às fls. 370/373, consta como Outorgantes Promitentes Vendedores: Carlos Abissair Maduro e sua mulher Terezinha da Cunha Maduro, e como Outorgado Promitente Comprador Nilvar Rodrigues Pinho, casado sob o regime da comunhão de bens com Sonia Maria de Souza Pinho.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1642354-3): R\$ 1.904,79 (hum mil, novecentos e quatro reais e setenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2003, 2004 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 705987-6): R\$ 282,68 (duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e oito 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](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 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 arrendimento.- 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](http://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 três dias do mês de novembro 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, Roberto Marques Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Aline Gomes Espindola - Juíza de Direito.