



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**

**JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE BANGU**

Rua Doze de Fevereiro, s/nº, Bangu, RJ.

Telefone: 3338-2035

E-mail: ban01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANDRÉA BARBOSA GUIMARÃES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0027622-34.2014.8.19.0204) proposta por CONDOMÍNIO DO CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL REALENGON contra ANDRÉA BARBOSA GUIMARÃES, na forma abaixo:

A DRA. CLAUDIA LEONOR JOURDAN GOMES BOBSIN, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Bangu - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ANDRÉA BARBOSA GUIMARÃES, que no dia 26.01.2026, às 12hs:10min, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela 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 28.01.2026, 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. 193 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 174 - descrito e avaliado às fls. 375 (em 10/10/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 10 dias do mês 10 do ano de 2024, às 10:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Olimpia Esteves, nº 111, Bloco 03, Apto. 203, Padre Miguel, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a avaliação do imóvel descrito no mandado: Imóvel residencial, em bom estado de conservação, localizado em condomínio fechado com: área de lazer, estacionamento descoberto, 6 blocos de 4 andares e 8 apartamentos, por andar, cada, sem elevador. Imóvel com 2 quartos, sem portas; sala, cozinha e 1 banheiro. Janelas originais e piso em cerâmica. Paredes em regular estado de conservação, com alguns descascados. O imóvel se situa em rua de calçamento asfáltico, com infraestrutura urbana, próximo a comércio e a meios de transporte. Assim, considerando o estado de conservação do bem, comparando valores usualmente praticados no mercado, AVALIO em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 167.528,71 (cento e sessenta e sete mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e um centavos). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavraramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. Observação: Informo que a entrada no imóvel foi franqueada pela moradora, Sra. Andrea.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 4º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 90.293, (R-8) em nome de Andréa Barbosa Guimarães, divorciada; constando ainda da referida matrícula: (R-9) – Hipoteca em favor do Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – Previ Rio; (Av-12) – Aditamento: Face a delimitação de área com base na Lei Estadual nº 6206/2012, o imóvel desta matrícula, passou a pertencer a Circunscrição do 12º R.I., a partir de 23/09/2015.- Conforme Certidão do 12º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55615, em nome de Andréa Barbosa Guimarães, divorciada; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. - Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1792963-9): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1924839-2): R\$ 712,58 (setecentos e doze reais e cinquenta 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 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](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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos nove dias do mês de dezembro 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, Marta Cantidiano Dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)  
Claudia Leonor Jourdan Gomes Bobsin - Juíza de Direito.