



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**

**JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**

Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.

Telefone: 2444-8129 / 2444-8131 / 2444-8132

E-mail: [jpa03vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa03vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de MAIRA THOMÉ DE ABRANTES, na pessoa de sua Inventariante PAMELA ABRANTES REZENDE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0044233-60.2017.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO ORQUÍDEA BLOCO III DO CONDOMÍNIO MORADA DOS BEIJA FLORES contra Espólio de MAIRA THOMÉ DE ABRANTES, na forma abaixo:**

A DRA. JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM, Juíza de Direito da Terceira 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 ao Espólio de MAIRA THOMÉ DE ABRANTES, na pessoa de sua Inventariante PAMELA ABRANTES REZENDE, que no dia **29.01.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERA sob o nº 127, será apregoad e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02.02.2026**, 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. 215 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 194 e 219 - descrito e avaliado às fls. 290 (em 17/03/2023).- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: Aos 17 dias do mês de março do ano de 2023, às 11:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação Indireta compareci / comparecemos a Estrada do Capenga, nº 1127, Bloco 03, Apartamento 406, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à Avaliação Indireta do imóvel conforme aqui determinado. De acordo com a documentação anexada a presente ordem judicial e após pesquisa no site da Prefeitura do Município do Rio de Janeiro e em sites de venda de imóveis, AVALIO o apartamento em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 224.771,86 (duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 187.204, (R-03) em nome de Maira Thomé de Abrantes, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-04) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1960525-2): R\$ 7.347,52 (sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2023; Taxa de Incêndio (inscrição nº 852281-5): R\$ 712,58 (setecentos e doze reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio Orquídea Bloco III: R\$ 50.071,00 (cinquenta mil e setenta e um reais), conforme planilha datada de 19/11/2025; Condomínio Morada dos Beija Flores: R\$ 88.148,93 (oitenta e oito mil, cento e quarenta e oito reais e noventa e três centavos), conforme planilha datada de 26/11/2025.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel conforme termo de autorização dos condomínios.- 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 dezesseis 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, Claudia Regina Mendes dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Jane Carneiro Silva de Amorim - Juíza de Direito.