



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8101
E-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à WANDERLEI BARRETO, à ANTONIO SEVERINO DE LIMA, e ao Espólio de SEBASTIÃO CARLOS DE SOUZA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Reinvidicação (Processo nº 0000235-82.1993.8.19.0203 – **JUSTIÇA GRATUITA**) requerida por MARIA DAS GRAÇAS NUNES REIS em face de WANDERLEI BARRETO, ANTONIO SEVERINO DE LIMA e Espólio de SEBASTIÃO CARLOS DE SOUZA, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Primeira 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 WANDERLEI BARRETO, à ANTONIO SEVERINO DE LIMA, e ao Espólio de SEBASTIÃO CARLOS DE SOUZA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **01.04.2026, com início às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **06.04.2026**, 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 “Direito à Indenização pelas benfeitorias” em questão no supramencionado autos - descritos e avaliados às fls. 2372/2414 (em 30/11/2011).- **LAUDO PERICIAL**: Localização: Rua Benevente, nºs 55 e 57 e a Rua Geremário Dantas entre os nºs 818 e 824, Largo de Pechincha, no bairro de Jacarepaguá, nesta cidade. A região é dotada de infraestrutura urbana normal. Na Av. Geremário Dantas, fluxo intenso de veículos, presença de comércio, imóveis residenciais unifamiliares padrão baixo, e multifamiliares de padrão normal a alto. Na Rua Benevente, imóveis residenciais unifamiliares padrão casa popular e multifamiliares de padrão normal, baixa circulação de pedestres, rua sem saída, ausência de comércio. Padrão socioeconômico entre médio e baixo na região. Terreno vizinho ao cemitério era similar à área objeto desta ação e encontrava-se vazio, tendo sido adquirido por empresa de engenharia para implantação de empreendimento imobiliário de grande porte. A Área em Questão: Terreno em formato aproximado retangular, isolado apenas na frente e fundos, sem muro nas laterais. Topografia regular, com declividade pequena/média entre a Rua Benevente e Rua Geremário Dantas. Acesso pela Rua Benevente através de duas servidões, nºs 55 e 57, pavimentadas, 3 metros de largura, todas as casas com frente para a servidão e fundos para terreno vizinho. Acesso pela Geremário Dantas é exclusivo da casa da autora. Área composta originalmente pelos lotes I, II e III. Apenas o lote III faz parte da ação. Total de 28 casas (considerando como construção única as casas 7 e 7/101 da Rua Benevente, nº 57, e o prédio da casa 3 da Rua Benevente, nº 55), padrões distintos, classificados entre casa popular e normal; compostas por pavimento térreo e 1 a 3 pavimentos elevados. Cada casa está locada na planta do levantamento topográfico em anexo e descrita no Anexo I. A área está associada ao PAL 8052 (Projeto de Alinhamento e Loteamento), tendo sido subdivida originalmente em 4 lotes: lotes I, II, III e IV. Não há delimitações dos lotes. Apenas o lote III pertence à área em questão nesta demanda. Descrição das Casas: Todas as casas têm como endereço a Rua Benevente, nº 55-C e nº 57. Nº 55-C, Casa 3A: AVALIAÇÃO: R\$ 39.008,00 (Trinta e nove mil e oito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 90.621,62 (noventa mil, seiscentos e vinte e um reais e sessenta e dois centavos).-**Nº 55-C, Casa 04**: Vistoriada internamente, pavimento térreo e 2 pavimentos elevados, sendo o 2º com terraço com área coberta e área descoberta; Térreo: piso cerâmico bege, lateral com cerâmica 20cm X 40cm em altura de 1,50m, restante em tinta, telhado de bom padrão de telhas francesas; sala piso cerâmica 40cm X 40cm, paredes e teto em tinta branca, varanda da sala em toda a largura da sala (1m X 7m), com piso cerâmico e grade com altura de 1,0m; área da frente parte usada como outra cozinha; lateral mais próxima da autora era servidão e foi fechada e incorporada à casa; banheiro com piso em cerâmica verde de bom padrão; teto em ripas de madeira; 1º Pavimento: Escada em madeira, com laje, 3 quartos (1suíte), 1 banheiro, hall da escada, cerâmica 40cm X 40cm; paredes e teto em tinta branca; varanda igual à sala do térreo, dando para os 2 quartos; Terraço: área coberta e área descoberta; Subsolo (abandonado, sem uso): escada de acesso em madeira, sala, cozinha, banheiro; banheiro com piso em cerâmica 60cm X 60cm marrom em mosaicos, parede parte com emboço, parte sem emboço, com tijolo aparente, teto em laje mista, pé direito de 2,5m apenas; piso em cerâmica 30cm X 30cm em tom mesclado, fundos em cerâmica decorada até o teto, teto laje mista. AVALIAÇÃO: R\$ 87.128,00 (oitenta e sete mil, cento e vinte e oito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 202.411,83 (duzentos e dois mil, quatrocentos e onze reais e oitenta e três centavos).- **Nº 55-C, Casa 8D**: Não vistoriada internamente, construção precária, sem revestimento externo, pavimento térreo e área livre superior. AVALIAÇÃO: R\$ 51.136,00 (cinquenta e um mil, cento e trinta e seis reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 118.796,85 (cento e dezoito mil, setecentos e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos).- **Nº 55-C, Casa 05**: Vistoriada internamente. Térreo: sala, banheiro, cozinha com piso em cerâmica, tinta em cores, padrão ok, escada com piso em ardósia; 1º Pavimento: sala, circulação/sala, suíte, piso cerâmica,

paredes em tinta, quarto pequeno na frente; 2º Pavimento: escada com piso em cerâmica, suíte e área live (terraço com área de serviço), piso cerâmica, paredes em tinta, vários pontos de infiltração no piso. AVALIAÇÃO: R\$ 20.232,00 (vinte mil, duzentos e trinta e dois reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 47.002,07 (quarenta e sete mil, duzentos e dois reais e sete centavos).- **Nº 55-C, Casa 09:** Escada de madeira saindo da sala; cozinha, banheiro, piso cerâmico 60cm X 60cm marrom em mosaicos, parede parte emboçada, parte com tijolos aparentes, teto é a laje mista; pé direito de apenas 2,5m, piso em cerâmica mesclada 30cm X 30cm. AVALIAÇÃO: R\$ 61.184,00 (sessenta e um mil, cento e oitenta e quatro reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 142.139,90 (cento e quarenta e dois mil, cento e trinta e nove reais e noventa centavos).- **Nº 57-C, Casa 04:** Piso em ardósia, paredes em tinta em duas cores ao longo da altura, teto em tinta branca; 2 quartos (1 suíte), 1 banheiro, cozinha, sala, área de serviço, salinha na entrada da suíte; acesso ao subsolo pela área dos fundos, subsolo era suíte e tirou paredes para ter área de serviço com banheiro; área livre lateral, garagem e área de lazer; padrão normal, subsolo, térreo, e, garagem; portas e janelas em madeira envernizada, telhado em massaranduba. AVALIAÇÃO: R\$ 99.208,00 (noventa e nove mil, duzentos e oito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 230.475,53 (duzentos e trinta mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos).- **Casa 55-B:** Quitinetes para alugar. AVALIAÇÃO: R\$ 41.051,30 (quarenta e um mil, cinquenta e um reais e trinta centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 95.368,52 (noventa e cinco mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 58.779; constando da referida matrícula: (Av-03) – Indisponibilidade: Pelo Ofício nº 387/95 de 25.05.1995. prenotado em 30.05.95, sob o nº 597.800, às fls. 237, do livro 1-DE, fica o imóvel desta matrícula indisponível, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Boris Smolentzov, s/m, e outros.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 e oito dias do mês de janeiro de 2026.- 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, Elaine Barreto Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.