



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3540/2583-3555
E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à IMPERIANO BAR E RESTAURANTE LTDA (NOME FANTASIA: CHOPPIMPÉ), na pessoa de MÁRIO IMPERIANO DA SILVA, e este por si, e à CLARA MÁRCIA FERREIRA DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0007380-50.2020.8.19.0202) proposta por COMBRACENTER SHOPPING CENTERS LTDA contra IMPERIANO BAR E RESTAURANTE LTDA (NOME FANTASIA: CHOPPIMPÉ), MÁRIO IMPERIANO DA SILVA e CLARA MÁRCIA FERREIRA DA SILVA, na forma abaixo:

A DRA. ROMANZZA ROBERTA NEME, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à IMPERIANO BAR E RESTAURANTE LTDA (NOME FANTASIA: CHOPPIMPÉ), na pessoa de MÁRIO IMPERIANO DA SILVA, e este por si, e à CLARA MÁRCIA FERREIRA DA SILVA, que no dia **13.10.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15.10.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 419/421, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 360 - descrito e avaliado às fls. 406/407 (em 21/12/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 26 dias do mês de novembro do ano de 2025, em cumprimento ao Mandado anexo, avalei o bem penhorado, conforme se segue: LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel - Localização e registro: imóvel da Travessa Dr. Tibau, nº 153, Nova Iguaçu. Devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no RGI, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado; Guia de IPTU registro nº 727578-1. Unidade Imobiliária: Trata-se de casa com: vaga para até 2 carros, sala de TV, sótão, mini biblioteca, cozinha com varanda e armários planejados e eletrodomésticos; 2 banheiros sociais, lavanderia, dependência de empregada com banheiro com blindex; 1 lavabo, 2 suítes, ambas com piso laminado, sendo uma com closet, blindex e varanda; e a outra com armários embutidos, com blindex; 2 quartos, sendo 1 como móveis planejados e varanda e o outro com piso laminado; área social coberta com banheiro; piscina 8m x 4m, cisterna; pequeno quarto para guardar utensílios. Insta ressaltar que o imóvel se encontra em bom estado de conservação e pintura em bom estado. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com facilidade de transportes públicos diversos, visto tratar-se de local no Centro Comercial da Cidade de Nova Iguaçu. Avaliação: Ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes ao avaliando e considerando-se, ainda, a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e estado geral de conservação, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.132.356,65 (três milhões, cento e trinta e dois mil, trezentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 41081, (R-1) em nome de Mario Imperiano da Silva, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com Clara Marcia Ferreira da Silva; constando ainda da referida matrícula: (Av-3) – Premonitória: 5ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ – Processo nº 0035781-66.2020.8.19.0038, Ação movida por SPE Shopping Nova Iguaçu S.A e IBI & F Empreendimentos Imobiliários S.A em face de MM&G Restaurante Ltda; (R-4) – Penhora: 1ª Vara Cível Regional de Madureira/RJ – Execução nº 0165879-90.2019.8.19.0001, movida por Combracenter Shopping Centers Ltda contra Mário Imperiano da Silva e Clara Márcia Ferreira da Silva e Outro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 727578-1): R\$ 89.820,03 (oitenta e nove mil, oitocentos e vinte reais e três centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3528217-7): R\$ 342,39 (trezentos e quarenta e dois reais e trinta e nove centavos), referente ao exercício de 2025.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro).- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 419/421 dos autos a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (art. 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, será este na modalidade cruzado e nominal à serventia, sendo depositado de igual forma. O depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão efetuado... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças...”.- 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% ao Leiloeiro.- 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro 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 dezesseis dias do mês de setembro 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, Silvia Gentil Varela, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Romanzza Roberta Neme - Juíza de Direito.