



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8807
E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOSÉ ALBINO MONTEIRO e à SONEDIR PINHO MONTEIRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0017794-96.2014.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO VILLAGE DE FLORESTA contra JOSÉ ALBINO MONTEIRO e SONEDIR PINHO MONTEIRO, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JOSÉ ALBINO MONTEIRO e à SONEDIR PINHO MONTEIRO, que no dia **27.07.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: 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 **29.07.2026**, 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 489/490, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 155 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 149 - descrito e avaliado às fls. 468 (em 27/09/2025).- **CERTIDÃO:** Certifico que, em cumprimento ao mandado, em 08/09/2025, às 9 horas, compareci ao endereço: Rua Desembargador Romão Cortes Lacerda, nº 338, Lote 21, PAL 32323, Quadra B, Itanhangá, nesta cidade, acompanhada do advogado Dr. José Eduardo da Cunha Ferreira (OAB/RJ 90.331), que me indicou o local. Assim, procedi à Avaliação com base nos dados colhidos no local e principalmente constantes na documentação que instrui o mandado, elaborando o laudo que encaminho à V.Exa., para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. Do imóvel e sua descrição: Imóvel localizado na Rua Desembargador Romão Cortes Lacerda, nº 338, Lote 21, PAL 32323, Quadra B, Itanhangá, nesta cidade, Condomínio Village da Floresta, inscrita no RGI sob o nº 76.846, de inscrição predial nº 1.357.379-5, sendo a casa construída de 363m2, conforme constante do carnê de IPTU constante dos autos. Casa que já não está ocupada há anos. Pude visualizar que havia uma área de piscina em um platô, no final do terreno, mas que não pude acessar por motivos de segurança, em razão da vegetação, que tomou o local, e do péssimo estado de conservação. A casa não possuía luz elétrica nem água, cujo serviço já fora interrompido há muito tempo. Adentrando à residência, no primeiro andar, área de serviço, cozinha com armários em mau estado, sala com lavabo, sendo o piso em ardósia e havendo infiltração nas paredes. Também havia uma varanda em madeira na sala, mas que não pude acessar por motivos de segurança, pois a estrutura havia apodrecido. No segundo andar, 2 quartos, 1 suíte, 1 closet, banheiro social, sendo o piso também em ardósia e cômodos acarpetados. Pude verificar que a casa possui bastante infiltração nas paredes, na maioria de seus cômodos, sendo evidente a falta de manutenção por anos, sendo toda a estrutura antiga e requerendo manutenção, conforme fotos em anexo. Imóvel que se encontra em condomínio arborizado, com playground, quadra esportiva, sauna e piscina, localizado no bairro do Itanhangá, próximo a algumas comunidades (Rio das Pedras e Muzema, por exemplo), que atualmente se encontra em grande parte em tensão de conflitos de facções criminosas. Da Avaliação: Isto posto, considerando o valor de mercado, a localização do imóvel e a área comum construída, e padrão de qualidade, AVALIO o imóvel no valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 678.677,28 (seiscentos e setenta e oito mil, seiscentos e setenta e sete reais e vinte e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 76.846, **(R-4)** em nome de José Albino Monteiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Sonedir Pinho Monteiro; constando ainda da referida matrícula: **(R-13) – Penhora:** 46ª Vara Cível – Processo nº 0001532-26.2008.8.19.0001, Ação movida por Belmiro de Sequeira Gomes em face de José Albino Monteiro, Sonedir Pinho Monteiro e Outro; **(R-15) – Penhora:** 12ª Vara da Fazenda Pública - RJ – Processo nº 0357397-48.2014.8.19.0001, Ação movida por Prefeitura do Município do Rio de Janeiro; **(R-16) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ – Execução Fiscal nº 0377572-92.2016.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-17) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0305220-34.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1357379-5): R\$ 655.269,71 (seiscentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e sessenta e nove reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2000 a 2003 e 2007 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 562065-3): R\$ 1.739,63 (hum mil, setecentos e trinta e nove reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 375.798,15 (trezentos e setenta e cinco mil, setecentos e noventa e oito reais e quinze centavos), conforme planilha datada de 18/06/2026, acostada às fls. 541/543.- 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) 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 489/490 o seguinte despacho: “... receber e depositar no Banco do Brasil, dentro de um dia, o produto integral da alienação... Arbitro a comissão do(a) leiloeiro(a) em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32, inclusive por se tratar de leilão judicial, em que o trabalho prescinde da aproximação entre as partes interessadas. A comissão será devida pelo arrematante (CPC/2015, artigo 884, parágrafo único)...”.- 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, ao primeiro dia do mês de julho 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, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira Do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.