COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, Sala 215, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8813
E-mail: mei04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à LEILA CRISTINA MIGNAC ARAÚJO e à GERALDA MARQUES DE CARMO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0013907-39.2016.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RENO contra GERALDA MARQUES DE CARMO e LEILA CRISTINA MIGNAC ARAÚJO, na forma abaixo:

O DR. ANDRE SOUZA BRITO, Juiz de Direito da Quarta Vara Cível Regional do Méier - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LEILA CRISTINA MIGNAC ARAÚJO e à GERALDA MARQUES DE CARMO, que no dia **22.09.2026, às 12hs:00min,** no escritório da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA,** inscrita na JUCERJA sob o nº 127, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24.09.2026,** no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 331/333, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 137 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 205 - descrito e avaliado às fls. 168/169 (em 26/05/2021).- INFORMAÇÃO: MM Dr. Juiz de Direito, em atendimento a determinação Judicial contida no Mandado de Avaliação 262/2021/MND, informo a V. Exa. que deixei de proceder a vistoria direta do respectivo imóvel, tendo em vista não encontrar os executados ou outro morador por ocasião da diligência. Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento a Ordem Judicial, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel com base nos documentos acostados ao r. Mandado, elaborando para tanto o Laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Do Imóvel: Imóvel correspondente ao Apartamento 201 do Bloco 02, à Rua Leopoldino Bastos, nº 130, Engenho Novo, Rio de Janeiro, RJ, e a fração ideal de 0,060599, com direito a uma vaga na garagem, medindo dito terreno, conforme retificação de metragens de fls. 148, de frente 56,39m, segmento reto, confrontando com o alinhamento par da Rua Ingazeira, à direita 79,15m, segmento reto, confrontando com o alinhamento par da Rua Ingazeira, à esquerda 90,30m, segmento reto, confrontando com o lado direito da rua de vila nº 96 (casas 1 a 8) da Rua Leopoldino Bastos e fundos 54,25m, segmento reto, confrontando com um trecho não reconhecido da Rua Groaíras. Tudo devidamente registrado e dimensionado conforme Certidão do Primeiro Serviço Registral de Imóveis, sob a matrícula nº 73295 e conforme dados do IPTU apresentado: apartamento, residencial, fundos, área edificada de 87m2, idade: 1998, inscrição imobiliária municipal 2.035.076-5. O imóvel corresponde a um apartamento residencial, contendo, segundo o porteiro, sala com varanda, 02 quartos, mais quarto de empregada com banheiro pequeno, 02 banheiros (suíte e social). O condomínio onde se situa o apartamento possui playground (com 02 churrasqueiras, piscina e salão de festas), além de serviço de porteiro 24hs, com 04 elevadores (dois para cada bloco). O imóvel se situa próximo das comunidades carentes da região (Complexo do Lins, no trecho da Auto-estrada Grajaú-Jacarepaguá). Neste sentido, levando em consideração os fatores de apreciação e de depreciação, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima em R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 344.823,75 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e três reais e setenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 73.295, (R-3/Av-8) em nome de Geralda Marques do Carmo Guimarães, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Emilson Robson Guimarães.-Conforme Escritura de Compra e Venda, com Pacto Adjeto de Hipoteca, datada de 29/04/2011, acostada às fls. 59/71 dos autos, consta como Outorgante Vendedora: Geralda Marques do Carmo Guimarães, assistida de seu marido Emilson Robson Guimarães; consta como Outorgada Compradora: Leila Cristina Mignac Araújo, solteira; e, constando ainda como Interveniente Credor: Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – Previ-Rio.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 2035076-5): R$ 13.033,69 (treze mil, trinta e três reais e sessenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2012 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2376813-8): R$ 893,96 (oitocentos e noventa e três reais e noventa e seis centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 331/333 a seguinte decisão: *"... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: 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 CTN..."*.- 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 lanços 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. 331/333 a seguinte decisão: *"... Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o bem em reserva de domínio até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º do NCPC. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação e Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... Defiro, desde já, a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da avaliação para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remição ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos..."*.- 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 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 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, Marcia Verônica Venutolo Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andre Souza Brito - Juiz de Direito.