



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115 – Salas 315-C – Castelo/RJ.
Telefone: 3133-3173
E-mail: cap50vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de SÉRGIO ROBERTO MEDEIROS CABRAL, na pessoa de sua representante legal SANDRA LYGIA MEDEIROS CABRAL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0441019-59.2013.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GARAGEM ANDRADAS contra Espólio de SÉRGIO ROBERTO MEDEIROS CABRAL, na forma abaixo:

A DRA. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito da Quinquagésima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de SÉRGIO ROBERTO MEDEIROS CABRAL, na pessoa de sua representante legal SANDRA LYGIA MEDEIROS CABRAL, que no dia **24.09.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29.09.2026**, 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 932 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 976 - descrito e avaliado às fls. 971/972 (em 02/05/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Do Imóvel: Apartamento 620 do prédio situado à Rua Leandro Martins, nº 22, Centro, Rio de Janeiro, e sua correspondente fração ideal do respectivo terreno, conforme fielmente transcrito, dimensionado e caracterizado na certidão do RGI, sob a matrícula nº 14672, do 4º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, cuja cópia integra o r. mandado do processo em epígrafe, medindo 38 metros quadrados de área edificada, idade de construção 1952, sob a inscrição municipal 0568243-0, conforme Guia de IPTU 2022, cuja cópia também instrui o mandado e integra o processo na ação em epígrafe. O imóvel se encontra atualmente ocupado por um escritório e se constitui de um salão dividido por divisórias de madeira em uma antessala e mais duas salas com janelas voltadas para os fundos do prédio; um banheiro e uma área improvisada de serviço e cozinha. O imóvel como um todo precisa de obras de reforma e modernização, com troca de piso e pintura, possuindo uma infiltração exposta no teto e parede superior do banheiro. Não possui teto rebaixado, contando com luminárias e fios expostos. Da Localização: O imóvel fica em prédio localizado na Rua Leandro Martins, nº 22, na primeira quadra, no trecho entre as ruas Acre e dos Andradas, no Centro do Rio de Janeiro. Está próximo ao início da Avenida Rio Branco, à Praça Mauá e o Porto Maravilha, contando dessa forma com amplo comércio, empresas, bancos e serviço de transporte público, incluindo as linhas 1 e 3 do VLT e o Metrô da Uruguiana. Do Prédio: O prédio, denominado Condomínio Edifício Sagres, é constituído, conforme informações obtidas na portaria, por 13 andares, com o total de 202 apartamentos, sendo 21 apartamentos por andar do 2º ao 8º pavimentos e 11 por andar entre o 9º e o 13º pavimentos. Não possui garagem e conta com quatro elevadores modernizados. Fachada com janelas em esquadria de alumínio e parede com tinta precisando de renovação. Portaria com funcionamento 24 horas, sistema de câmeras de segurança e interfone. A portaria não possui rampa de acesso e conta com portão de ferro na entrada, piso em mármore, paredes em pátina, teto rebaixado e luz embutida, hall e corredores bem conservados, com sistema contra incêndio. É servido de água, luz, esgoto e telefonia. Possui luz natural na parte dos fundos. Escadaria bem conservada e iluminada, com corrimão. O 6º andar se encontra bem conservado, com piso em marmorite e paredes pintadas e sistema contra incêndio. Da Avaliação: Ante o exposto, baseado em método comparativo com outros imóveis da região através de site especializado, dadas as condições acima descritas do estado de conservação do bem, AVALIO o imóvel acima descrito no valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 194.619,76 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e dezenove reais e setenta e sete centavos). OBS: O ocupante do imóvel, Sr. Célio Oliveira, id 08052345-9, que se encontrava no bem, tomou ciência da diligência de avaliação e recebeu a contrafé, exarando o ciente, conforme consta do r. mandado.- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52906, em nome de Sérgio Roberto Medeiros Cabral, separado judicialmente; constando ainda da referida matrícula: **(R-02) – Penhora:** 44ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0203371-92.2014.8.19.0001, movida pelo Condomínio do Edifício Sagres em face do Espólio de Sergio Roberto Medeiros Cabral.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0568243-0): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 269461-0): R\$ 298,06 (duzentos e noventa e oito reais e seis centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Conodomínio: R\$ 297.731,20 (duzentos e noventa e sete mil, setecentos e trinta e um reais e vinte centavos), conforme planilha datada de 06/07/2026.- 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. 1137/1138 a seguinte decisão: *"... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), 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 CPC, 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante..."*.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezessete dias do mês de agosto 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, Cristina Mourao Heredia, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Paula Silva Pereira - Juíza de Direito.