



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA DE FAMÍLIA
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 271/273/275-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2731 / 3133-2968
E-mail: cap04vfam@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS e à VIVIANE FLORES DE FREITAS, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Fixação de Alimentos (Processo nº 0217539-36.2013.8.19.0001 – JUSTIÇA GRATUITA) proposta por CAROLINA DE SOUZA FREITAS contra MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS, na forma abaixo:

A DRA. RAQUEL DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da Quarta Vara de Família da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS e à VIVIANE FLORES DE FREITAS, na qualidade de condômina, que nos dias **24.11.2026 e 26.11.2026 às 12hs:00min**, 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 pela melhor oferta, **não sendo aceito lance inferior ao valor de R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil reais), conforme decisão de fls. 1487/1488, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 466 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 479 - descrito e avaliado às fls. 1425/1439.- AVALIAÇÃO DE VALOR IMOBILIÁRIO POR VIA INDIRETA.: Localização do imóvel: Rua Barata Ribeiro, nº 105, Sala 801, Copacabana, Rio de Janeiro. A vistoria foi regularmente agendada pelo Perito, conforme determinação judicial, com comunicação prévia às partes, porém no dia e horário marcados, não houve presença de representantes das partes nem disponibilização de acesso ao imóvel, impossibilitando a realização da vistoria interna. Diante dessa circunstância, e em cumprimento à ordem judicial, a avaliação foi realizada por via indireta, conforme determinado pela Magistrada na folha 1382. O imóvel, objeto da lide, trata-se de um Apartamento de 34 m2. No caso em tela, o imóvel está situado em uma zona urbana, região servida dos principais melhoramentos urbanos, tais como: Guias; Sarjeta; Pavimentação; Rede de água e esgoto; Rede telefônica; Rede de energia elétrica; Iluminação Pública; Coleta de lixo; Metrô; Transporte coletivo; TV a cabo; Comércio; entre outros. Após análise dos documentos disponibilizados, pesquisa de mercado e aplicação da metodologia prevista nas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, conclui-se que o VALOR de mercado do imóvel localizado na Rua Barata Ribeiro, nº 105, Sala 801, Copacabana – RJ, é de R\$ 373.016,36 (trezentos e setenta e três mil, dezesseis reais e trinta e seis centavos), correspondente a R\$ 10.971,07 (dez mil, novecentos e setenta e um reais e sete centavos) por metro quadrado. O resultado foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para imóveis urbanos, refletindo o comportamento real do mercado. Ressalta-se que, por determinação judicial e ausência de acesso ao interior do imóvel, a perícia foi realizada por via indireta, utilizando informações oficiais (IPTU, RGI) e amostra de imóveis comparáveis na mesma região. Embora a impossibilidade de vistoria interna represente limitação técnica, tal circunstância foi devidamente registrada e não compromete a confiabilidade do valor estimado, pois foram adotados procedimentos normativos e critérios de homogeneização para garantir precisão e imparcialidade.- Conforme Certidão do 5º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20820, em nome de (R-3) Carlos Alberto Flores de Freitas, casado; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Doação: de acordo com a escritura de 7 de agosto de 1973, livro 1461, fls. 61, do 20º Ofício desta cidade, os proprietários Carlos Alberto Flores de Freitas e sua mulher Maria Tereza da Silveira de Freitas, doaram a nua propriedade do imóvel, a Marcus Vinicius Flores de Freitas e Viviane Flores de Freitas; (R-6) - Usufruto: pelo mesmo título do R-5, os doares nele qualificados, doaram o usufruto do imóvel à Eurydice Flores de Freitas Lindo, casada; (R-8) – Penhora: 1ª Unidade de Processamento Judicial (Varas de Família) da Comarca de Goiânia/GO - Processo nº 5562071-42.2022.8.19.0051, ação movida por Pedro Vieira Flores de Freitas em face de Marcus Vinicius Flores de Freitas.- Cientes os Srs. interessados que, a usufrutuária Eurydice Flores de Freitas Lindo, é falecida, conforme Certidão de Óbito acostada às fls. 144 dos autos.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0462884-8): R\$ 3.064,50 (três mil, sessenta e quatro reais e cinquenta centavos), referente aos exercícios de 2019, 2021, 2024 e 2025 e 2026 (cotas 09 e 10); Taxa de Incêndio (inscrição nº 224566-0): Não apresenta débitos; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais existentes.- 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 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 ao Leiloeiro 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos sete dias do mês de outubro 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, Lilian Furtado Parente, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Raquel de Oliveira - Juíza de Direito.