



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luis Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8800
E-mail: btj03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CARLOS JOSÉ DE ORNELAS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0014187-02.2019.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM GUILHERME contra CARLOS JOSÉ DE ORNELAS, na forma abaixo:

A DRA. ERICA BATISTA DE CASTRO, Juíza de Direito da Terceira 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 CARLOS JOSÉ DE ORNELAS, que no dia **09.11.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11.11.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme decisão no Evento 11, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no Evento 2 (OUT163) - tendo sido o executado intimado da penhora conforme Evento 2 (CERT157) - descrito e avaliado no Evento 2 (MAND262) (em 06/04/2026).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Aos 06 (seis) dias do mês de abril do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis), nesta cidade do Rio de Janeiro, em cumprimento ao presente MANDADO DE AVALIAÇÃO. Em razão da determinação para realização desta de forma indireta. Utilizando o método comparativo, tendo sido colhidas 04 (quatro) amostras na mesma via ou na praça Miguel Osório, onde efetivamente fica a portaria do prédio, considerando a localização do mesmo, sua metragem (92m²). AVALIO o imóvel situado na Avenida Guinard, nº 260, Apartamento 103, Recreio dos Bandeirantes, em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 208.542, em nome de **(R-03) Carlos José de Ornelas**, divorciado; constando ainda da referida matrícula: **(Av-8) – União Estável**: Pela escritura de 12/04/19 do 19º Ofício, livro M-551, fl. 193, prenotada em 19/03/26 com o nº 2325672 à fl. 78v, do livro 1-NF, rerratificada por outra de 16/05/19 do 19º Ofício, livro M-551, fl. 277, e requerimento de 19/03/26, fica averbado a União Estável com Pacto Patrimonial, celebrado entre Carlos Jose de Ornelas e Fatima Gomes Pereira, solteira, desde 10/04/1983, tendo sido estabelecido o regime da comunhão parcial de bens.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1993822-4): R\$ 35.645,58 (trinta e cinco mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2000 e 2022 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2670136-7): R\$ 907,90 (novecentos e sete reais e noventa centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 232.341,06 (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e quarenta e um reais e seis centavos), conforme planilha datada de 29/10/2026;- 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que consta no Evento 11 dos autos, a seguinte decisão: "... *Arbitro a comissão do leiloeiro em 3% (três 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 do leiloeiro 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 3% 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 vinte e oito 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, Lindenberg de Souza Goncalves, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Erica Batista De Castro - Juíza de Direito.