



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**

**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.**

**Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.**

**Telefone: 2583-3541 / 2583-3451**

**E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA OSTELINA FREIRE MORAIS DOS SANTOS, por si e como representante do Espólio de MANUEL DE JESUS DOS SANTOS, à CARLOS VIRGILIO MORAIS DOS SANTOS e à RACHEL MOREIRA MORAIS DOS SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008200-79.2014.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL EDGARD ROMERO contra MARIA OSTELINA FREIRE MORAIS DOS SANTOS, CARLOS VIRGILIO MORAIS DOS SANTOS e RACHEL MOREIRA MORAIS DOS SANTOS, na forma abaixo:

A DRA. ROMANZZA ROBERTA NEME, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARIA OSTELINA FREIRE MORAIS DOS SANTOS, por si e como representante do Espólio de MANUEL DE JESUS DOS SANTOS, à CARLOS VIRGILIO MORAIS DOS SANTOS e à RACHEL MOREIRA MORAIS DOS SANTOS, que no dia **23.03.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoad e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25.03.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 465/466, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 305 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 283 - descrito e avaliado às fls. 453/454 (em 01/09/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de imóvel designado por "Loja C" da Rua Delfina Alves, nº 84, Madureira, RJ, com características e confrontações descritas na Certidão do Oitavo RGI matrícula 63273-A, sendo a inscrição imobiliária 1436254-5. Dados cadastrais do IPTU indicam tipologia Loja, posição térreo, utilização não residencial, idade da edificação 1982, área edificada 69m2. Imóvel situado em prédio comercial com entrada principal pela Avenida Ministro Edgard Romero, nº 460, e duas entradas suplementares, pela Rua Delfina Alves, nº 84 e Rua Frederico Lima, nº 43. Todas estas vias são pavimentadas e servidas de saneamento básico, sendo a Avenida Ministro Edgard Romero com grande fluxo de veículos no trecho. Prédio conservado e organizado, com circulação de pessoas, pois existem algumas empresas estabelecidas no primeiro e segundo andar. Região de Madureira possui boa vocação comercial, sendo o imóvel em tela relativamente próximo ao Mercadão de Madureira. Mencione-se haver um mercado de médio porte ao lado do prédio, sendo a Loja também próxima ao Colégio Carmela Dutra. Há muitas opções de transporte, incluindo ônibus BRT com estação em frente ao prédio. Observa-se que a Loja possui porta comercial de enrolar, e duas entradas, uma para Rua Delfina Alves e outra para o interior do prédio onde há espaçoso corredor interno característico de centros comerciais/galerias, ficando a critério do comerciante usar uma, outra, ou ambas. No que pese esta estrutura do prédio, fato é que este Condomínio possui várias lojas e salas desocupadas, o que diminui o fluxo de pessoas e desvaloriza as Lojas ali existentes. Além disso, a Rua Delfina Alves e Frederico Lima são acessos a Comunidade da Serrinha e sofrem o influxo da periculosidade desta Comunidade. A Loja C se situa mais próxima da Avenida Min. Edgard Romero, conseguindo usufruir um pouco mais da visibilidade da via principal. Ciente de avaliação anterior em que estabeleci valor de R\$ 1.700,00 pelo metro quadrado em meados de 2023. Fato é que observamos o recrudescimento da criminalidade nas Comunidades do entorno, o que tem atrapalhado a valorização do imóvel. Desta forma, tenho que o valor do imóvel permaneceu estagnado, sofrendo, portanto, desvalorização, pois não acompanhou a inflação do período. Sendo assim, mantendo o metro quadrado em R\$ 1.700,00, AVALIO o referido imóvel em R\$ 117.300,00 (cento e dezessete mil e trezentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 122.475,14 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 63273-A, (R-6) em nome de 1) Manuel de Jesus dos Santos e sua mulher Maria Ostelina Freire Morais dos Santos, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77; e, 2) Carlos Virgílio Morais dos Santos e sua mulher Rachel Moreira Morais dos Santos, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, na proporção de 75% para os 1ºs e 25% para os 2ºs; constando ainda da referida matrícula: (R-7) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0156306-67.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Chozil Imobiliários Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1436254-5): R\$ 5.280,00 (cinco mil, duzentos e oitenta reais), em aberto, referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 602871-6): R\$ 168,22 (cento e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos), referente ao exercício de 2024.- **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](http://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 conforme fls. 465/466, consta o seguinte despacho: “... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (art. 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, será este na modalidade cruzado e nominal à serventia, sendo depositado de igual forma. O depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão efetuado... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças... ”.- 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](http://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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de fevereiro de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Silvia Gentil Varela, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Romanzza Roberta Neme - Juíza de Direito.