



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8129 / 2444-8131 / 2444-8132
E-mail: jpa03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MOISES DE CARVALHO OLIVEIRA e à ANTONIA LUCIA MACEDO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0007308-51.2006.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BANDEIRANTES contra MOISES DE CARVALHO OLIVEIRA e ANTONIA LUCIA MACEDO, na forma abaixo:

A DRA. JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM, Juíza de Direito da Terceira Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MOISES DE CARVALHO OLIVEIRA e à ANTONIA LUCIA MACEDO, que no dia **24.08.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26.08.2026**, 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 termos de penhora às fls. 301 e 384 - tendo a executada ciência da penhora, conforme fls. 303/306 - descrito e avaliado às fls. 350/351 (em 26/09/2019).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos onze dias do mês de setembro do ano de 2019, às 14:45, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Estrada dos Bandeirantes, nº 7799, Bloco 04, Apartamento 109, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a avaliação do imóvel que segue. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé. Observação: Auto de Avaliação, na forma abaixo: Aos onze dias do mês de setembro do ano de 2019, às 14h45min, nesta cidade, em cumprimento ao R. Mandado em anexo, extraído do processo supra, eu, Oficial de Justiça Avaliador signatário, dirigi-me à Estrada dos Bandeirantes, nº 7799, Bloco 04, Apartamento 109, Jacarepaguá. Assim sendo, observadas as formalidades legais, passo a avaliar o imóvel objeto da ação, levando em consideração os fatores que passo a elencar: 1) Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes, nº 7799, Bloco 04, Apartamento 109, Jacarepaguá, com a correspondente fração de 0,002441665 do terreno que mede 11,00m em reta mais 87,55m em curva interna subordinada a um raio de 289,50m; nos fundos mede 62,45m mais 20,80m aprofundando o terreno mais 77,80m alargando o terreno; 165,80m à direita; à esquerda, partindo do alinhamento da Estrada dos Bandeirantes, mede 87,70m mais 50,60m alargando o terreno até alcançar o alinhamento da Estrada do Igarapé-Açu antiga Estrada do Porto, por onde mede 59,20m, confrontando na frente com a Estrada dos Bandeirantes, nos fundos com a área destinada Equipamentos Urbano Comunitários e terrenos de propriedade da Carvalho Hosken S/S ou sucessores; à direita com o terreno do Motel Kaisser e à esquerda com o Lote 2 do PAL 42832 da Soares Leone S/A - Construtora e Pavimentadora ou sucessores e com a Estrada Igarapé-Açu. Inscrição no FRE nº 1.719.349-1 CL 2433-1. Conforme cópias dos documentos que instruem o R. Mandado, cuida-se de imóvel matriculado no Cartório do Nono Ofício do Registro de Imóveis sob o número 201.049, e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 1.959.409-2. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 1.959.409-2. Área Edificada: 54m². Idade: 24 anos (1995). Preço do m²: R\$ 3.525,00 – Fonte: <http://www.agenteimoveis.com.br> e <http://www.zapimoveis.com.br>. 2) Da Localização do Imóvel e Características da Região. O imóvel se encontra localizado no Bairro Camorim, Município do Rio de Janeiro, em estrada que é composta por condomínios de apartamentos residenciais e comércio. O logradouro encontra-se pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. A região é dotada de escolas, comércio e transporte público. Não há metrô nas cercanias, tampouco linha férrea; e há estação de BRT há cerca de 2km do imóvel. Não há comunidades de ocupação irregular próximo ao imóvel. 3) Do Imóvel: Apartamento 109 do Bloco 04, situado no nº 7799 da Estrada dos Bandeirantes, situado em um condomínio com sete blocos de apartamentos, sendo doze por andar, elevador, quadra poliesportiva, salão de festas, três churrasqueiras, parque infantil, academia e estacionamento descoberto. O imóvel está localizado no andar térreo, composto por dois quartos, sala, cozinha e banheiro. Na cozinha, o piso é frio e as paredes azulejadas; na sala e em ambos os quartos, o piso de madeira está bastante desgastado e a pintura das paredes necessitando de reparos; e no banheiro, o piso é frio e azulejos na parede. 4) Da Avaliação: Assim, considerando a sua localização, área do terreno, idade, preço do metro quadrado, estado geral de conservação do imóvel e valores de imóveis similares nas cercanias à venda em sítios de compra e venda de imóveis, AVALIO o bem acima descrito, com seu respectivo terreno em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 347.986,32 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais e trinta e dois centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 201.049, (R-03) em nome de 1) Moises de Carvalho Oliveira, e, 2) Antônia Lucia Macedo, solteiros; constando ainda da referida matrícula: (R-04) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1959409-2): R\$ 13.995,08 (treze mil, novecentos e noventa e cinco reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2012 e 2022 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2425439-3): R\$ 735,58

(setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 597.006,10 (quinhentos e noventa e sete mil, seis reais e dez centavos), conforme planilha datada de 02/06/2026.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel conforme termo de autorização do condomínio.- 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, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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 um 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, Claudia Regina Mendes dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Jane Carneiro Silva de Amorim - Juíza de Direito.