



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, 2º Andar, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8098
E-mail: mei01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SÉRGIO RIBEIRO DE CARVALHO, por si e como representante de MARGHERITA RESTAURANTE LTDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0011385-34.2019.8.19.0208) proposta por ARMINDO FERREIRA DA SILVA contra MARGHERITA RESTAURANTE LTDA e SÉRGIO RIBEIRO DE CARVALHO, na forma abaixo:

A DRA. CRISTIANE TELES MOURA, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível Regional do Méier - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SÉRGIO RIBEIRO DE CARVALHO, por si e como representante de MARGHERITA RESTAURANTE LTDA, que no dia **12.08.2025, 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 a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19.08.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 259 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 268 - descrito e avaliado às fls. 545.- **CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que, em determinação de avaliação do imóvel da Rua Araraquara, nº 34, Apto. 104, Bento Ribeiro, nesta cidade, este OJA já fez a avaliação prévia, em abril de 2022, avaliando o imóvel em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); valor este apurado em consulta a imóveis semelhantes expostos a venda em sites como ZAP Imóveis; nesta data, efetuei consulta ao site da Prefeitura do Rio de Janeiro, com o número de inscrição imobiliária, obtendo como avaliação indireta o valor de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), sendo que os valores obtidos em avaliação indireta geralmente estão abaixo do valor de mercado; ao utilizar o índice corretor de IPCA de abril de 2022 até o mês de abril de 2024, obtive o valor corrigido de R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais). Face ao exposto, este OJA mantém a avaliação prévia, aplicando a correção do índice IPCA, pelo que AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), ressaltando que não possui qualificação técnica de um perito para elaborar laudo pormenorizado.- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 198096, em nome de Manuel Francisco Rebocho dos Santos, casado pelo regime da comunhão de bens com Isabel Vaz Diniz Ferreira; constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública - Execução Fiscal nº 2001.120.024772-4, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Manuel Francisco Rebocho dos Santos.- Conforme Escritura de Compra e Venda, datada de 30/09/1987, acostada às fls. 217/220, consta como Outorgantes Vendedores: Manuel Francisco Rebocho dos Santos e sua mulher Isabel Vaz Diniz Ferreira, e como Outorgado Comprador: Sérgio Ribeiro de Carvalho, solteiro.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1798398-2): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 761616-2): R\$ 674,01 (seiscentos e setenta e quatro reais e um centavo), referente aos exercícios de 2019 e 2021 a 2024; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 455/456 “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 CTN...”- 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. Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 455/456 “... 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 às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no dia

útil seguinte ao leilão e à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 3,0% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas... Com fulcro no artigo 895 do CPC, seja autorizada a venda parcelada, caso não haja nenhum lance à vista...". - 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de maio de 2025.- 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, Sônia Baptista da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Cristiane Teles Moura - Juíza de Direito.