



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3521
E-mail: mad01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUCIANE PINTO DE ALMEIDA, à LUCIO PINTO DE ALMEIDA, à RAPHAEL ROCHA ALMEIDA, à RAMON NEVES DE ALMEIDA, ao Espólio de LAÉRCIO PINTO DE ALMEIDA, na pessoa de sua Inventariante REGINA NEVES DE SOUZA, e à LEILANE PINTO DE ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Alienação Judicial (Processo nº 0004364-54.2021.8.19.0202) proposta por LUCIANE PINTO DE ALMEIDA, LUCIO PINTO DE ALMEIDA, RAPHAEL ROCHA ALMEIDA, RAMON NEVES DE ALMEIDA e Espólio de LAÉRCIO PINTO DE ALMEIDA em face de LEILANE PINTO DE ALMEIDA, na forma abaixo:

O DR. THOMAZ DE SOUZA E MELO, Juiz de Direito da Primeira 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 LUCIANE PINTO DE ALMEIDA, à LUCIO PINTO DE ALMEIDA, à RAPHAEL ROCHA ALMEIDA, à RAMON NEVES DE ALMEIDA, ao Espólio de LAÉRCIO PINTO DE ALMEIDA, na pessoa de sua Inventariante REGINA NEVES DE SOUZA, e à LEILANE PINTO DE ALMEIDA, que no dia **28.04.2026, às 12hs:20min**, 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 **30.04.2026**, 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 em questão no supramencionado autos - descrito e avaliado às fls. 670/671 (em 25/11/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Compareci no dia 25/11/2025 às 11hs no endereço, tendo a Sra. Luciane Pinto de Almeida feito a abertura da imóvel. Imóvel: Rua Andrade Figueira, nº 517, Apartamento 101, Madureira, RJ. Com cadastro no IPTU, inscrição 1294108-4, indicação de possuir o imóvel 94m2, idade da edificação 1975, posição frente, tipologia apartamento, utilização residencial. O prédio não possui elevador, mas o apartamento se situa no primeiro andar. A Sra. Luciane informa que o apartamento possui vaga de garagem; o apartamento está desocupado, em bom estado de conservação, e pareceu bem ventilado. Possui as seguintes características: Sala, cozinha, área de serviço, três quartos (sem suíte), um banheiro principal, e um banheiro na área de serviço. Há ainda um cômodo na área de serviço que pode ser utilizado para guardados, quarto extra ou dependência de empregada. Todo o apartamento possui piso em cerâmica, sendo cozinha, banheiros e área de serviço em modelos mais antigos; sala e quartos em cerâmica clara; cozinha e banheiro principal com azulejo até o teto; área de serviço e banheiro da área com azulejo meia parede, basculante para ventilação e iluminação; cozinha ampla com pia em granito e nicho de alvenaria embaixo da pia; área de serviço conta ainda com tanque de roupas convencional, pequeno armário acima do tanque; banheiro principal com boxe em alumínio e pia em mármore antigo em tom rosado, com basculante para ventilação e iluminação; as janelas da sala e de dois quartos possuem visão para rua; janela do terceiro quarto direcionada para os fundos; janelas, basculantes, porta do banheiro da área, e porta principal do apartamento em alumínio; as demais portas em madeira pintada; os três quartos e o cômodo existente na área de serviço possuem armários aparentemente feito sob medida, em material que parece ser madeira pintada. Localização: O imóvel se localiza em prédio residencial no bairro de Madureira, município do Rio de Janeiro; dispendo de comércio e serviço de vários ramos, incluindo o "Mercadão de Madureira", Shopping Popular referência de comércio no município. Próximo há ainda o Shopping Days, estações BRT e de trem, escolas públicas, cursos, hospital maternidade, estacionamentos, clube de futebol (Madureira Esporte Clube) e restaurantes. A UPA de Irajá fica há poucos minutos de carro. Para o lazer o bairro dispõe do Parque Madureira e Shopping Madureira. Ferramenta de cálculo de ITBI, que serviu de base para a Avaliação Indireta anterior, indica valor muito acima do valor de mercado atual. Devem ser consideradas ainda peculiaridades, como, mercado imobiliário local aparentemente desaquecido, e principalmente, o fato de imóvel situa-se em frente a comunidade São José/Serrinha no bairro de Madureira. Razão pela qual AVALIO o imóvel em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 83.529,51 (oitenta e três mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e um centavos).- Conforme Certidão do 8º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 3310, (R-4) em nome de 1) Marlene Pinto de Almeida, viúva; 2) Leilane Pinto de Almeida, solteira; 3) Luciane Pinto de Almeida, separada judicialmente; 4) Laercio Pinto de Almeida, solteiro; e, 5) Lucio Pinto de Almeida, solteiro; na proporção de 1/2 para a 1ª e 1/8 para cada um dos demais adquirentes; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Partilha de 50% do imóvel: Transmitedor: Espólio de Marlene Pinto de Almeida; e, Adquirentes: 1) Lucio Pinto de Almeida; 2) Leilane Pinto de Almeida; 3) Luciane Pinto de Almeida; 4) Raphael Rocha Almeida, solteiro; e, 5) Ramon Neves de Almeida, solteiro; na proporção de 1/8 para cada um dos 1º, 2º e 3º, e 1/16 para cada um dos demais adquirentes.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1294108-4): R\$ 590,68 (quinhentos e noventa reais e sessenta e oito centavos), referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 530225-2): R\$ 144,55 (cento e quarenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2025; Condomínio: não apresenta débitos.- *Cientes os Srs.*

Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.- 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 arrendimento.- 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 dezessete dias do mês de março 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 Lucia Costa Rodrigues, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Thomaz de Souza e Melo, Juiz de Direito.