



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luis Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8812
E-mail: btj05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CARLOS ALBERTO D AGOSTINI MIRIANI e à LAURA MARIA RIBEIRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0000750-16.2004.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATLANTYS DUPLEX SERVICE contra CARLOS ALBERTO D AGOSTINI MIRIANI e LAURA MARIA RIBEIRO, na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA, Juíza de Direito da Quinta 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 ALBERTO D AGOSTINI MIRIANI e à LAURA MARIA RIBEIRO, que no dia **04.11.2025, às 13hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da 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 **11.11.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 597/598, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 439 - tendo os executados ciência da penhora conforme fls. 494 e 503 - descrito e avaliado às fls. 496 (em 09/09/2022), com retificação do valor às fls. 569 (em 21/10/2024), e homologação do valor conforme decisão de fls. 597/598 (em 08/09/2025).- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 496), na forma abaixo: Aos 09 dias do mês de setembro do ano de 2022, às 15:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação, compareci / comparecemos à Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 191, Apartamento 1105, Barra da Tijuca, RJ, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel acima mencionada, tendo em vista que não tive acesso ao mesmo, mas que, segundo informações obtidas com a Sra. Sandra Mara Castro Oliveira da Silva, Assistente Administrativa da Administração do Condomínio, trata-se de um apartamento duplex, tendo no primeiro pavimento 01 sala, varanda, cozinha e lavabo e no segundo pavimento duas suítes, tendo o apartamento 01 vaga na garagem, cujas demais características constam da matrícula 189265 do 9º RGI.- RETIFICAÇÃO (fls. 569): Pelo Auto de Avaliação de fls. 496, lavrado em 09.09.2022, o imóvel situado na Avenida Afonso Arinos de Mello Franco, nº 191, Apartamento 105, Barra da Tijuca, foi avaliado em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Trata-se de um apartamento duplex, tendo o primeiro pavimento 01 sala, varanda, cozinha, e lavabo e no segundo pavimento duas suítes, o qual tem direito a uma vaga na garagem, cujas demais características constam da matrícula 189265 do 9º RGI e a Certidão de Elementos Cadastrais de fls. 465, perfazendo o total de área edificada 73 metros quadrados. Através dos fotogramas de fls. 525/533 constatamos que se trata de um apartamento de padrão normal mediano e com as benfeitorias básicas de um condomínio do padrão dos demais existentes na região, podendo até se admirar que o valor do metro quadrado, atualmente, esteja em torno dos R\$ 11.000,00 (onze mil reais), conforme arbitrado no laudo de avaliação de fls. 519, que se diga de passagem, elaborado por profissional de outro local diversos da localização do imóvel, como dito às fls. 548. Desta forma, considerando o valor do metro quadrado apontado acima (11.000,00) e a quantidade de metros quadrado que detêm a área edificado do citado imóvel (73), tem-se o resultado de R\$ 803.000,00 (oitocentos e três mil reais), valor este que adoto como avaliação atual do imóvel em questão.- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 189.265, em nome de Maxi - Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Memorial de Incorporação do empreendimento, a ser construído, dele constando a existência de dependências nos pavimentos pares e local para estacionamento de automóveis de visitantes com 44 vagas; (R-02/03/04/05) – Hipoteca em favor do Banco Bradesco S.A; (R-07) – Promessa de Compra e Venda: Maxi Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável a Rodolpho Barcellos Xavier, casado pelo regime da comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6515/77) com Maria Fernanda de Souza Sampaio Xavier; (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública - Execução Fiscal nº 2004.120.047074-2, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-10) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ - Execução Fiscal nº 0205428-64.2006.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-11) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ - Execução Fiscal nº 0122277-88.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-13) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ - Execução Fiscal nº 0247296-31.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Conforme Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma do Ed. Cond. Atlantys Duplex Service, acostado às fls. 21/23 dos autos, consta como Vendedores: Rodolpho Barcellos Xavier e Maria Fernanda de Souza Sampaio Xavier, e como Compradores: Carlos Alberto D Agostini Miriani e seu cônjuge Laura Maria Ribeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1994289-5): R\$ 92.439,02 (noventa e dois mil, quatrocentos e trinta e nove reais e dois centavos), referente aos exercícios de 2002 a 2005, 2007 a 2009, 2011 a 2013, 2016 a 2020, 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2373838-8): R\$ 836,66 (oitocentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 a 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) 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 consta às fls. 597 a seguinte decisão: "... depositar no Banco do Brasil, dentro de um dia, o produto integral da Alienação... 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 seis dias do mês de setembro 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, Luciana Suhett Fontella Monteiro, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Adriana Angeli de Araújo de Azevedo Maia - Juíza de Direito.