



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 ao Espólio de JOSELENE BORGES DE VALENTIM, na pessoa de seu representante legal ALEXANDRE AUGUSTO FORAIN DE VALENTIN e à REGINA MARIA LUCAS FORAIN, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0009566-12.2021.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIDADE DE MADUREIRA contra JOSELENE BORGES DE VALENTIM e REGINA MARIA FORAIN DE VALENTIN, 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 ao Espólio de JOSELENE BORGES DE VALENTIM, na pessoa de seu representante legal ALEXANDRE AUGUSTO FORAIN DE VALENTIN e à REGINA MARIA LUCAS FORAIN, que no dia **12.11.2025, às 12hs:40min**, 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 **18.11.2025**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 178 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 165 - descrito e avaliado às fls. 193.- **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 12 dias do mês de junho do ano de 2025, às 10:40, em cumprimento do Mandado de Penhora e Avaliação compareci / comparecemos à Rua Domingos Lopes, nº 671 / 406, Madureira, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a penhora no imóvel localizado no endereço deste mandado que foi avaliado de forma INDIRETA em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). Informo que o respectivo imóvel encontra-se localizado em área pavimentada, com total infraestrutura de água, eletricidade e amplo recurso de transporte público (BRT, trem e ônibus), atendimento médico, e com farto comércio e ocupação mista ao seu redor com imóveis residenciais e comerciais. Certifico que não houve êxito na intimação da penhora e nem na notificação ao atual ocupante do imóvel visto que não houve êxito no atendimento no local no momento da diligência. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé. Rio de Janeiro, 13 de junho de 2025.- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 113882-A, Joselene Borges de Valentim, casado pelo regime da comunhão de bens com Regina Maria Forain de Valentim; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – **Cláusula**: O imóvel objeto da presente encontra-se gravado com a Cláusula de Incomunicabilidade, conforme Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário de José Augusto Valentim, dado e passado em 02/10/1989 pelo Juízo de Direito da 8ª V.O.S, contendo sentença de 26/07/1989.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1125872-0): R\$160,39 (cento e sessenta reais e trinta e nove centavos), referente ao exercício de 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2409698-4): R\$ 282,68 (duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 80.073,49 (oitenta mil, setenta e três reais e quarenta e nove centavos), conforme planilha datada de 06/10/2025.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quinze dias do mês de outubro 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, Claudia Lucia Costa Rodrigues, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Thomaz de Souza e Melo, Juiz de Direito.