



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DE FAMÍLIA - REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 1º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3485
E-mail: mad03vfam@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANTÔNIO NILTO ROQUE DE ARAÚJO e à ELINALVA GUERRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio (Processo nº 0004190-79.2020.8.19.0202 – **JUSTIÇA GRATUITA**) requerida por ELINALVA GUERRA em face de ANTÔNIO NILTO ROQUE DE ARAÚJO, na forma abaixo:

O DR. ALEXANDRE JOSE DA SILVA BARBOSA, Juiz de Direito da Terceira Vara de Família - 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 ANTÔNIO NILTO ROQUE DE ARAÚJO e à ELINALVA GUERRA, que no dia **15.12.2025, às 14hs: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 **17.12.2025**, 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. 464, o imóvel em questão no supramencionado autos - descrito e avaliado às fls. 340 (em 17/04/2024).- **CERTIDÃO:** Aos 26 dias do mês de março de 2024, às 18:00hs, em cumprimento ao presente mandado, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel situado à Rua Soldado José Pereira, nº 05, Irajá. Trata-se de casa situada em rua asfaltada, provida de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e iluminação pública, dentro de um condomínio de casas, próximo ao shopping Via Brasil, havendo vasto comércio nas adjacências, bem como fácil acesso a transportes públicos. Desse modo, considerando a localização, área, metragem, benfeitorias existentes no imóvel e a base de cálculo atual do ITBI, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.361.170,74 (hum milhão, trezentos e sessenta e um mil, cento e setenta reais e setenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 8º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 21127 2/AP, (R-13) em nome de Antonio Nilto Roque de Araújo, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Elinalva Guerra Roque de Araújo; constando ainda da referida matrícula: (Av-15) – **Ajuizamento de Execução: 7ª Vara Cível – Execução nº 2009.021.054687-2**, movida por Ivan Brandão Carneiro, Nemesio Nunes Carneiro e Joaquim Ferreira Loureiro em face de Antonio Nilto Roque de Araújo e Elinalva Guerra Roque de Araújo.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1238009-3): R\$ 58.787,63 (cinquenta e oito mil, setecentos e oitenta e sete reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2009 a 2011 e 2013 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 508655-8): R\$ 1.710,47 (hum mil, setecentos e dez reais e quarenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- *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 arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 464 a seguinte decisão: “... A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (3ª Vara de Família de Madureira) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço

ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC...”- A arrematação será 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 vinte e cinco dias do mês de novembro 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, Beatriz Domingues Nogueira da Cunha, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Alexandre José da Silva Barbosa - Juiz de Direito.