



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 THIAGO PEREIRA DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0012756-17.2020.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ ROCHA MIRANDA contra THIAGO PEREIRA DA SILVA, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO ALVES BARROSO, 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 THIAGO PEREIRA DA SILVA, que no dia **03.03.2026**, às 12hs:30min, 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 **05.03.2026**, 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 penhorado conforme termo de penhora às fls. 306 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 323 - descrito e avaliado às fls. 373/374 (em 10/10/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 10 dias do mês de outubro do ano de 2025, às 09hs:36min, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Estrada do Barro Vermelho, nº 484, Bloco 01, Apartamento 503 no Bairro de Rocha Miranda, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação do imóvel acima mencionado, descrito e caracterizado às fls. 281/283, 296 e 306 dos Autos que acompanham o mandado, constituído de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, dotado de elevador, portaria e vaga de garagem (parqueamento). Trata-se de imóvel residencial com área de 47,00m² (conforme guia de IPTU), edificado em terreno no nível do logradouro público. O imóvel avaliado possui estrutura geral de concreto armado, bom padrão de acabamento, idade aparente de 08 (oito) anos e encontra-se em bom estado de conservação, possuindo infra estrutura completa tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, transportes coletivos públicos, apresentando facilidades de acesso, inclusive próximo a UPA. O padrão de comércio observado é normal e a atratividade boa. O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado no bairro, sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra, bem como aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, AVALIO-O em R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 193.161,99 (cento e noventa e três mil, cento e sessenta e um reais e noventa e nove centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 233102, **(R-6)** em nome de Thiago Pereira da Silva, solteiro; constando ainda da referida matrícula: **(R-7) – Alienação Fiduciária** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3357774-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 6307044-5): R\$ 112,62 (cento e doze reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024; Condomínio: R\$ 80.765,59 (oitenta mil, setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), conforme planilha datada de 17/12/2025.- **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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de janeiro 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.) Leonardo Alves Barroso, Juiz de Direito.