



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.**  
**Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.**  
**Telefone: 2583-3530 / 2583-3533**  
**E-mail: mad03vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JANILSON DA SILVA RIBEIRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0028712-44.2018.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ ROCHA MIRANDA contra JANILSON DA SILVA RIBEIRO, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO ALVES BARROSO, Juiz de Direito da Terceira 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 JANILSON DA SILVA RIBEIRO, que no dia **11.03.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16.03.2026**, 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. 198 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 291 - descrito e avaliado às fls. 273 (em 19/08/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 19 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 09hs:36min, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Estrada do Barro Vermelho, nº 484, Bloco 02, Apartamento 1007, no Bairro de Rocha Miranda, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação do imóvel acima mencionado, descrito e caracterizado às fls. 175/176 e fls. 267 dos autos que acompanha o mandado. Trata-se de imóvel para uso residencial, idade aproximada de sete (07) anos e com área edificada com 47,00m<sup>2</sup> (conforme fls. 267). O imóvel avaliado, possui estrutura geral de alvenaria com regular padrão de acabamento externo, inserido na malha urbana do Município do Rio de Janeiro. Infra estrutura pública completa, tais como: água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, transportes coletivos, ocupação residencial e comercial nos imóveis circunvizinhos. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, AVALIO-O em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 207.717,36 (duzentos e sete mil, setecentos e dezessete reais e trinta e seis centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 244359, (R-5) em nome de Janilson da Silva Ribeiro, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – **Alienação Fiduciária** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; (Av-9) – **Consolidação de Propriedade**: Nos termos do Ofício nº 558416/2025 – Caixa Econômica Federal de 09/07/2025, acompanhado do requerimento de 09/07/2025, hoje arquivados, tendo sido promovida a intimação e decorrido o prazo de 15 dias sem a purgação da mora (artigo 26, parágrafos 1º e 7º, da Lei 9.514/97), fica Consolidada a Propriedade do imóvel desta matrícula em nome da Caixa Econômica Federal; (Av-10) – **Cancelamento da Alienação Fiduciária**: Em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato Av-9 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6 desta matrícula; (Av-13) – **Quitação**: Nos termos do requerimento de 24/10/2025, hoje arquivado e consoante ao disposto no parágrafo 6º artigo 27 da Lei 9.514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do ato R-6/244359.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 3357946-7): R\$ 2.024,21 (dois mil, vinte e quatro reais e vinte e um centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 6306810-0): R\$ 112,62 (cento e doze reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024; Condomínio: R\$ 96.654,88 (noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), conforme planilha datada de 23/01/2026.- 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](http://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 arrempendimento.- 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](http://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 nove 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](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Rodrigo Pau Brasil, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo Alves Barroso - Juiz de Direito.