



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 MÁRIO SÉRGIO DE MAGALHÃES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0017666-18.2010.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO TODOS OS SANTOS contra MÁRIO SÉRGIO DE MAGALHÃES, 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 MÁRIO SÉRGIO DE MAGALHÃES, que no dia **07.04.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: 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 **09.04.2026**, 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. 498/499, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 432 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 426 - descrito e avaliado às fls. 481/482 (em 19/12/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: MM. Dr. Juiz informo a vossa excelência que compareci no endereço indicado onde fui informada de que o referido apartamento encontra-se desocupado atualmente, conforme informações do funcionário do condomínio, Robson Soares de Souza, razão pela qual, em observância a ordem de serviço 01/2011 da CAJ, procedi à Avaliação Indireta do imóvel, tendo como parâmetro a área constante na certidão do RGI. Objeto da Avaliação: O imóvel constituído pelo Apartamento 401, situado na Avenida Cláudio Besserman Viana, nº 03, Bloco 05, Barra da Tijuca, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro, com direito a uma vaga de garagem, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da certidão de ônus reais inscrito na matrícula 290507 e inscrição nº 3.103.350-9 (IPTU). Prédio: Condomínio com segurança 24 horas, lazer com lago, piscina, academia, salão de festas, churrasqueira, espaço Gourmet, playground, serviço de ônibus. APARTAMENTO 401: Conforme informações da guia de IPTU que instrui o presente mandado, o apartamento possui área edificada 77m2, fundos, idade 2009. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 382.637,25 (trezentos e oitenta e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 290507, (R-8) em nome de Mário Sérgio de Magalhães, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-9) – Alienação Fiduciária do imóvel feita por Mário Sérgio de Magalhães em favor da fiduciária Caixa Econômica Federal; (Av-10) – Cessão de Crédito oriundos da Alienação Fiduciária registrada com o nº 09, feita por Caixa Econômica Federal em favor de Empresa Gestora de Ativos.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3103350-9): R\$ 48.995,11 (quarenta e oito mil, novecentos e noventa e cinco reais e onze centavos), referente aos exercícios de 2009 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3559488-6): R\$ 712,58 (setecentos e doze reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 734.194,76 (setecentos e trinta e quatro mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos), conforme planilha datada de 22/01/2026.- 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) 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. 498/499 a seguinte decisão: "... receber e 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 sete 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, Luciana Suhett Fontella Monteiro, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Adriana Angeli de Araújo de Azevedo Maia - Juíza de Direito.