



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 303, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8112 / 2444-8111
E-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CAROLINA NUNES CHINCHILLA (NOME FANTASIA SAN FILIPO LOCADORA DE FROTA), na pessoa de sua representante legal, e à CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0046094-76.2020.8.19.0203) proposta por GRUPAMENTO RESIDENCIAL MAAYAN contra CAROLINA NUNES CHINCHILLA (NOME FANTASIA SAN FILIPO LOCADORA DE FROTA), na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CAROLINA NUNES CHINCHILLA (NOME FANTASIA SAN FILIPO LOCADORA DE FROTA), na pessoa de sua representante legal, e à CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **07.04.2026, às 12hs:20min**, 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 **09.04.2026**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 440 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 429 - descrito e avaliado às fls. 456 (em 15/03/2025).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 15 dias do mês de março do ano de 2025, às 09:00, em cumprimento ao mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Imóvel Residencial na Avenida Vice-Presidente José Alencar, nº 1400, Bloco 04, Apartamento 116, Jacarepaguá, RJ, com 70m2, com aproximadamente 9 (nove) anos, posição fundos, conforme descrito no espelho do IPTU, com direito a 1 (uma) vaga de garagem, condomínio com toda estrutura de lazer, segurança e serviços. Tendo em vista a informação da funcionária do condomínio, Sra. Carolina Vieira que o imóvel encontra-se locado, sendo assim AVALIEI o referido imóvel na modalidade INDIRETA pelo valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 783.089,16 (setecentos e oitenta e três mil, oitenta e nove reais e dezesseis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 400109, (Av-8) em nome de Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda; (Av-10) – Reconhecimento de Logradouro: a Avenida Vice Presidente José Alencar foi antes conhecida como Avenida Eixo Metropolitano Este-Oeste.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3252705-3): R\$ 16.687,31 (dezesseis mil, seiscentos e oitenta e sete reais e trinta e um centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5111435-3): R\$ 684,56 (seiscentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Embargos à Execução nº 0009860-27.2022.8.19.0203, por Carolina Nunes Chinchilla ME em face do Grupamento Residencial Maayan.- 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 quatro dias do mês de março 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, Carmem Lucia Soares dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira Do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.