



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 209/211/213-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2928
E-mail: cap05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SABRINA GONÇALVES PINHEIRO, à VINÍCIUS DE SOUSA PINHEIRO e à DAVID GONÇALVES, na qualidade de Condôminos, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0166227-40.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTÁCIO DE SÁ contra SABRINA GONÇALVES PINHEIRO, na forma abaixo:

A DRA. MÔNICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SABRINA GONÇALVES PINHEIRO, à VINÍCIUS DE SOUSA PINHEIRO e à DAVID GONÇALVES, na qualidade de Condôminos, que no dia **14.05.2026, às 12hs:10min**, 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 **18.05.2026**, 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. 307 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 331 - descrito e avaliado às fls. 354/355 (em 09/12/2025).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 09 dias do mês de dezembro do ano de 2025, às 14:10, em cumprimento ao Mandado anexo, Avaliei o bem penhorado, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado sito na Rua Joaquim Palhares, nº 408, Apartamento 802 (prédio com 54 anos), Estácio. Não sendo encontrado qualquer morador quando das diligências sendo procedido a Avaliação Indireta do bem: Devidamente dimensionado e caracterizado no Décimo Primeiro Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 76.980 e, Inscrição Municipal nº 0.013.142-5 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: com garagem e porteiros 24 horas, com grade e portão de acesso controlado. Unidade autônoma com 57 metros quadrados (conforme indicado em Guia do IPTU). Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento novo, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos a certa distância da porta do prédio. Sendo os coletivos para diversas partes da cidade, próximo ao Metrô (Estação Estácio), comércio local. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 290.800,00 (duzentos e noventa mil e oitocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 303.629,77 (trezentos e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 76.980, (R-6) em nome de 1) David Gonçalves, viúvo, e 2) Sabrina Gonçalves Pinheiro, assistida por seu marido Vinicius de Sousa Pinheiro, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, na proporção de 1/2 para cada um; constando ainda da referida matrícula: (Av-7) – Estado civil / Casamento: David Gonçalves e Marlene da Silva de Paula contraíram núpcias em 19/12/1997, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando o cônjuge mulher a assinar Marlene da Silva de Paula Gonçalves; (Av-8) – Estado civil / Divórcio: David Gonçalves e Marlene da Silva de Paula Gonçalves, divorciaram-se, conforme sentença proferida em 02/09/2013, permanecendo o ex-cônjuge mulher a assinar Marlene da Silva de Paula Gonçalves; (R-9) – Penhora de 50% do imóvel: 9ª Vara de Família – Execução de Alimentos nº 0240667-85.2013.8.19.0001, movida por Débora de Paula Gonçalves, menor assistida por sua mãe Marlene da Silva de Paula Gonçalves e Pedro Gonçalves, em face de David Gonçalves.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0013142-5): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2071843-3): R\$ 851,14 (oitocentos e cinquenta e um reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2020 a 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 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 arrendimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, 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 dez 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, Meire Lucia Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mônica de Freitas Lima Quindere - Juíza de Direito.