



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SEXTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 337/339/341-C, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2222
E-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RICARDO AZEVEDO e à MARINA MARINS RIBEIRO AZEVEDO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0081364-88.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GARAGEM PIT STOP contra RICARDO AZEVEDO e MARINA MARINS RIBEIRO AZEVEDO, na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO, Juíza de Direito da Quadragésima Sexta 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 RICARDO AZEVEDO e à MARINA MARINS RIBEIRO AZEVEDO, que no dia **30.03.2026, às 12hs:30min**, 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 **01.04.2026**, 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. 301 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 317 e 348 - descrito e avaliado às fls. 354 (em 03/11/2022).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: Vaga de garagem no Box 444 do prédio número 165 da Rua da Conceição. Devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 4º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 105.207 e pela inscrição municipal de nº 1893307-7 (IPTU), com metragem de 15 metros quadrados, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. Prédio: Datado de 1991, edifício garagem, funcionando 24 horas por dia. Com segurança e circuito interno de câmeras. Na prática as vagas não funcionam seguindo a numeração. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, próximo do metrô e do VLT, com comércio geral abundante no entorno. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 36.371,01 (trinta e seis mil, trezentos e setenta e um reais e um centavo).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 53093, em nome de Brascan Imobiliária S.A (atual denominação Erbe Incorporadora 001 S.A); constando ainda da referida matrícula: (Av-02) – **Promessa de Venda:** pela escritura datada de 18 de fevereiro de 1997, lavrada nas Notas do 10º Ofício, no livro 5606, às fls. 072, o imóvel objeto da matrícula se acha prometido a venda a Ricardo Azevedo, casado pelo regime da comunhão de bens com Marina Marins Ribeiro Azevedo; (Av-03) – **Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.054777-5, proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra Ricardo Azevedo.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1893307-7): R\$ 80.365,27 (oitenta mil, trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e sete centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 852530-5): R\$ 459,98 (quatrocentos e cinquenta e nove reais e noventa e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta o seguinte despacho às fls. 668: “... O imóvel deve ser 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 o seguinte despacho às fls. 668: “... A arrematação 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; Caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, que seja a proposta apresentada de forma escrita nos autos, com a devida antecedência (art. 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 dezesseis 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, Gisele Fernandes Magalhães Albuquerque, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ana Paula Pontes Cardoso - Juíza de Direito.