



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3546
E-mail: mad06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RONALDO FERNANDES DE ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0023235-11.2016.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR FERREIRA LOPES contra RONALDO FERNANDES DE ALMEIDA, na forma abaixo:

O DR. GUILHERME DE SOUZA ALMEIDA, Juiz de Direito da Sexta 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 RONALDO FERNANDES DE ALMEIDA, que no dia **21.05.2026, às 12hs:10min**, 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 **25.05.2026**, 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. 451 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 461 - descrito e avaliado às fls. 473 (em 07/10/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Aos 07 dias do mês de outubro de 2025, em cumprimento ao r. mandado, compareci na Rua Flaminia, nº 502, Apartamento 206, nos dias 01/10 às 9h e 07/10, às 14h, mas não fui atendida. Assim sendo, efetuo Avaliação Indireta do imóvel situado Rua Flaminia, nº 502, Apartamento 206, Penha Circular, e a fração de 2/90 do terreno, com direito a uma vaga de garagem, cuja delimitação e confrontação constam na matrícula nº 77547. O imóvel está localizado no bairro da Penha Circular, bairro cercado por comunidades, podendo-se mencionar Morro da Fé, Quitundo, Sereno e Caixa d'água, o que reflete na imagem do bairro, que é conhecido pelo índice de criminalidade. Verifiquei que o prédio possui elevador, portaria e revestido em argamassa. Pelo exposto, em pesquisa levada a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 313.235,66 (trezentos e treze mil, duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 77547, **(R-12)** em nome de Ronaldo Fernandes de Almeida, solteiro; constando ainda da referida matrícula: **(R-13) – Hipoteca** do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1686747-5): R\$ 277,75 (duzentos e setenta e sete reais e setenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 728330-2): R\$ 854,83 (oitocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e três 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 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 vinte e três 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, Kezia da Silva Bezerra, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Guilherme de Souza Almeida – Juiz de Direito.