



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4417 / 3002-4413 / 3002-4248
E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA IZABEL FERREIRA DE LIMA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0040736-88.2019.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO MIRANTE DO RIO contra MARIA IZABEL FERREIRA DE LIMA, na forma abaixo:

O DR. RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS, Juiz de Direito da Oitava Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARIA IZABEL FERREIRA DE LIMA, que no dia **27.04.2026, às 12hs:50min**, 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 **29.04.2026**, 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. 247 - descrito e avaliado às fls. 284/285 (em 13/12/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 13 dias do mês de dezembro do ano de 2025, às 10:00, em cumprimento ao mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: acompanhada pelo Síndico Geral do Condomínio, Sr. João Soares, AVALIEI o imóvel localizado na Rua Barão do Amazonas, nº 02 / Apartamento 1004, Bloco 03, Ponta d’Areia, Niterói, RJ. Imóvel residencial unifamiliar, integrante do Empreendimento Mirante do Rio, matriculado sob o nº 4539A, no 1º subdistrito do 1º distrito de Niterói, RJ, com uma vaga de garagem para estacionamento de automóvel sem local privativo, localizada em área apropriada no 1º pavimento, inscrito na PMN sob nº 158.3400, e fração ideal de 1/300 do domínio útil do terreno foreiro à União, que mede 89,26m de frente para a Rua Visconde de Itaboraí, 77,50m para a Rua São Diogo, 83,60m para a Rua Santa Clara e 78,65m para a Rua Barão do Amazonas. Prédio: residencial, com entradas pela Rua Visconde de Itaboraí e pela Rua Barão de Amazonas, com 04 Blocos, 02 elevadores (serviço e social) em cada bloco, 04 unidades por andar. O prédio é dotado de interfone, portaria 24 horas, churrasqueira, elevador, piscina, bar e restaurante, playground, quadra esportiva, salão de festas, sauna, sala de ginástica, salão de jogos, área baby e biblioteca em bom estado de conservação e reformas recente. Descrição do Imóvel: 02 quartos, sala, cozinha, área de serviço, 01 banheiro, não possuindo reformas atuais nem adornos significativos e em regular estado de conservação. Assim sendo, com base na descrição da certidão do RGI, do IPTU que determina a área edificada, bem como dados colhidos no local e em pesquisas junto a sites de venda de imóveis, padrão de qualidade da área externa, padrão do logradouro e, levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, AVALIO o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 308.015,07 (trezentos e oito mil, quinze reais e sete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 4539A, em nome de João Paulo de Lima, casado com Nilza Dantas Lima, pelo regime da separação de bens; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Averbção Ex Ofício: fica excluída a letra “A” da presente matrícula.- Conforme petição de fls. 226/235 dos autos, “... a executada Maria Izabel Ferreira de Lima, é a ocupante do imóvel e cujo estado civil é viúva, tem legitimidade passiva para sozinha figurar no polo passivo da presente execução...”; constando às fls. 239, o seguinte despacho: “... Considerando o óbito do 1º réu (João Paulo de Lima) antes mesmo do ajuizamento do presente feito e o reconhecimento da nulidade da sua citação, defiro o requerido às fls. 226/235, excluindo-se o do polo passivo...”.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1583400): R\$ 1.684,20 (hum mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos), referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1217504-8): R\$ 852,25 (oitocentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Foro (RIP nº 58650005551-29): R\$ 2.366,67 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2016 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 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 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 vinte e seis 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.portelleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupato, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rafael Rezende Das Chagas - Juiz de Direito.