



COMARCA DE BELFORD ROXO-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Joaquim da Costa Lima, s/nº, 2º Andar, São Bernardo, Belford Roxo, RJ.
Telefone: 2786-8376
E-mail: bel03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANDERSON LOPES MELLO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0026540-37.2015.8.19.0008) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIBER RESIDENCIAL CLUBE contra ANDERSON LOPES MELLO, na forma abaixo:

O DR. RENZO MERICI, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Belford Roxo, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ANDERSON LOPES MELLO, que no dia **18.06.2026, às 12hs:20min**, 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 **22.06.2026**, 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. 583 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 609/610 - descrito e avaliado às fls. 624/625 (em 05/11/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: Compareci no dia 24/10/2025 às 09h40 no Condomínio da Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos, nº 1000, todavia ao tentar chamar o morador do Bloco 05, Apartamento 801, ninguém me atendeu. Todavia, ao comparecer na Administração do condomínio obtive a informação que o imóvel possui 2 quartos, sala, cozinha e banheiro. Imóvel: Unidade condominial Apartamento 801 do Bloco 05 do Condomínio Predial da Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos, nº 1000. 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, estando próximo ao comércio em geral. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, a partir de sites (sítios) especializados (OLX e Zap Imóveis). AVALIO Indiretamente o Direito e Ação ao imóvel acima descrito, pelo método comparativo em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 198.382,59 (cento e noventa e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belford Roxo/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4419, (R-1) em nome de Anderson Lopes Mello, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-2/Av-3) – **Alienação Fiduciária:** o devedor fiduciante, Anderson Lopes de Mello, alienou o imóvel objeto da presente matrícula à Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 917369): R\$ 6.266,55 (seis mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2011, 2012 e 2017 a 2020 – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, será informado através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4572292-3): R\$ 427,39 (quatrocentos e vinte e sete reais e trinta e nove centavos), referente aos exercícios de 2023, e, os exercícios de 2021 e 2022 = inscrito em Dívida Ativa; Condomínio: R\$ 70.814,26 (setenta mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e seis centavos), conforme planilha datada de 06/05/2026.- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos doze dias do mês de maio 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, Fernando Faria Almeida de Souza, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Renzo Merici - Juiz de Direito.