



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8807
E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JAQUELINE FERNANDES VENTURA PORTO e à LUIZ HENRIQUE RODRIGUES DE ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0017443-60.2013.8.19.0209) proposta por P.R.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA contra JAQUELINE FERNANDES VENTURA PORTO e LUIZ HENRIQUE RODRIGUES DE ALMEIDA, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JAQUELINE FERNANDES VENTURA PORTO e à LUIZ HENRIQUE RODRIGUES DE ALMEIDA, que no dia **25.06.2026**, às **12hs:30min**, 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 **30.06.2026**, 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. 294 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 289 e 464 - descrito e avaliado às fls. 371/372 (em 30/03/2024).- **CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, compareci à Rua Padre Manuel da Nóbrega, nº 145, Apto. 201, Quintino, não sendo atendido por nenhum morador, razão pela qual, observadas as formalidades legais, passo a proceder à Avaliação Indireta do imóvel situado na Rua Padre Manuel da Nóbrega, nº 145, Apto. 201, Quintino Bocaiúva, levando em consideração os fatores que passo a elencar: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: Rua Padre Manuel da Nóbrega, nº 145, Apto. 201, Quintino Bocaiúva. Conforme cópias dos documentos que instruem o r. mandado, cuida-se de imóvel matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 103298, e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 3.172.252-3. Da Localização do Imóvel e Características da Região: Trata-se de imóvel residencial, posição frente, com área de 72m², situado na Rua Padre Manuel da Nóbrega, nº 145, Apartamento 201, bairro de Quintino Bocaiúva. O logradouro encontra-se pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. Dados Constantes do espelho do IPTU: Inscrição Municipal: 3.172.252-3. Área Edificada do apartamento: 72m². Idade: 16 anos (2008). Da avaliação: Assim, considerando a sua localização, área edificada, dados técnicos, idade, estado geral de conservação do prédio, ante as pesquisas realizadas na localidade para tomada de preços de imóveis semelhantes, comparando valores atribuídos a imóveis similares situados na mesma região, apresentados em sites especializados, AVALIO Indiretamente o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 235.048,60 (duzentos e trinta e cinco mil, quarenta e oito reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 6º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 103.298, em nome de Luiz Henrique Rodrigues de Almeida, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-4) – Penhora: 12ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0161647-73.2016.4.02.5101, movida pela União – Fazenda Nacional em face de Rajack Consultoria Empresarial Ltda, Luiz Henrique Rodrigues de Almeida e Jaqueline Fernandes Ventura Porto.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3172252-3): R\$ 421,40 (quatrocentos e vinte e um reais e quarenta centavos), referente ao exercício de 2026 (da 04ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 3639692-7): R\$ 136,39 (cento e trinta e seis reais e trinta e nove centavos), referente ao exercício de 2025; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- 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 suprimido, 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 maio 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, Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.