



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 307/309/311-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2655
E-mail: cap41vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA FERNANDA DE MELO BRAGA MACIEL e à MARCUS MENDES MACIEL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0194928-84.2016.8.19.0001) proposta por JOÃO JOSÉ JALLAD contra MARIA FERNANDA DE MELO BRAGA MACIEL, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Quadragésima Primeira 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 MARIA FERNANDA DE MELO BRAGA MACIEL e à MARCUS MENDES MACIEL, que no dia **22.07.2026, às 12hs:00min**, 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 **27.07.2026**, no mesmo horário, através do site, 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. 276 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 187 - descrito e avaliado às fls. 290/293 (em 11/10/2022), com ratificação do valor às fls. 386/387 (em 26/03/2025), e homologado às fls. 398 (em 22/10/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Praça da República, nº 63, 63A, Centro, com 356m2. Número da matrícula: 23223. Número de inscrição: 0.105.057-4. Características gerais do imóvel: Compareci à Praça da República, nº 63, Centro, no dia 06/10/2022 às 10:00 horas, e na presença da Sra. Maria Auxiliadora, verifiquei que o imóvel é um sobrado, que possui dois andares, no térreo funciona uma loja, havendo um refeitório e dois banheiros, feminino e masculino, no anexo superior, uma pequena recepção e seis salas, e no segundo pavimento, onde funcionava um restaurante, com cozinha industrial. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado: 1) Site Zap Imóveis- dia 11/10/2022; Anunciante: Lemos Imóveis Rio Código de oferta zap: 2556421779; Imóvel localizado na Rua Carlos de Carvalho e área de 239m2; Preço: R\$ 450.000,00. 2) Site Zap Imóveis-dia 11/10/2022; Anunciante: Nova Época Consultoria Imobiliária; Código de oferta zap: 2573421373; Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 121m2; Preço: R\$ 1.000.000,00. 3) Site Zap Imóveis-dia 11/10/2022; Anunciante: Antônio LJR Imóveis; Código de oferta zap: 2559483129; Imóvel localizado na Rua Carlos do Senado e área de 115m2; Preço: 390.000,00. 4) Site Zap Imóveis- dia 11/10/2022; Anunciante: Brasil Brokers Consultoria Imobiliária-Ipanema; Código oferta zap: 2552879005; Imóvel localizado na Rua do Senado e área de 145m2; Preço: R\$ 2.278.375,00. 5) Site Zap Imóveis-dia 11/10/2022; Anunciante: Privilégio Investimentos Imobiliários; Código oferta zap: 2581523083; Imóvel localizado na Rua Carlos de Carvalho e área de 211m2; Preço: R\$ 2.200.000,00. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em R\$ 2.824.860,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e quatro mil e oitocentos e sessenta reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.949.489,69 (dois milhões, novecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e sessenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Município do Rio de Janeiro**, encontra-se matriculado sob nº 23223, (R-11) em nome de Marelli Móveis para Escritório Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – Penhor Industrial de máquinas em favor do Banco do Brasil S.A.; (R-12) – Promessa de Compra e Venda; Promitente Vendedora: Marelli Móveis para Escritório Ltda; e, Promitente Compradora: Maria Fernanda de Melo Braga, solteira; (Av-15) – Casamento: Nos termos do requerimento de 08/06/2018, instruído pela Certidão de Casamento expedida em 07/06/2018, pelo 10º RCPN, fica averbado o casamento de Marcus Mendes Maciel e Maria Fernanda de Melo Braga, realizado em 03/01/2013, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando ela a adotar o nome Maria Fernanda de Melo Braga Maciel; (Av-16) – Caução de Direitos Aquisitivos: fica averbado que Maria Fernanda de Melo Braga Maciel, assistida de seu marido Marcus Mendes Maciel, deu em caução os direitos aquisitivos decorrentes da promessa de compra e venda objeto do R-12 em favor de João José Jallad, separado consensualmente.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0105057-4): R\$ 18.399,38 (dezoito mil, trezentos e noventa e nove reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2015 (taxa) e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 67182-6): R\$ 2.494,02 (dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e dois centavos), referente aos exercícios de 2024 e 2025.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Embargos à Execução (nº 0020492-78.2018.8.19.0001) por Maria Fernanda de Melo Braga Maciel em face de João José Jallad.- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 410 dos autos, a seguinte decisão: “... *arbitra-se a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, que será devida pelo arrematante, nos exatos termos do artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil, c/c Resolução CNJ 236/2016 e do art. 24, parágrafo único da Lei 21981/32...*”.- 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 onze 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, Laurindo Francisco da Costa Neto, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres - Juiz de Direito.