



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 203, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8115 / 2444-8116
E-mail: jpa07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA DA PENHA PEREIRA DOS PRAZERES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0017237-83.2021.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO CRYSTAL MALL contra MARIA DA PENHA PEREIRA DOS PRAZERES, na forma abaixo:

A DRA. ANDREIA FLORENCIO BERTO, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARIA DA PENHA PEREIRA DOS PRAZERES, que no dia **03.08.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05.08.2026**, 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. 179 - tendo sido a executada e as credoras intimadas da penhora conforme fls. 192, 193, 194 e 196 - descrito e avaliado às fls. 413 (em 10/10/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 10 dias do mês 10 do ano de 2024, às 15:30, em cumprimento do mandado de avaliação compareci / comparecemos à Estrada dos Bandeirantes, nº 7967, Sala 302, Camorim, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos ao(à) a avaliação da Sala 302, vazia, de mais ou menos 24 metros quadrados, localizada no 3º andar do empreendimento Crystal Mall, com frente envidraçada, com boa vista externa, 1 banheiro social com direito de uso do espaço para refeições e descanso para os funcionários e direito de uso de 1 vaga de garagem, que possui piso frio e sistema de iluminação em bom estado, no valor de R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 226.302,60 (duzentos e vinte e seis mil, trezentos e dois reais e sessenta centavos); levando em consideração a média dos valores dos imóveis comerciais do mesmo porte e que serviram de base para comparação. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 388548, (R-8) em nome de Maria da Penha Pereira dos Prazeres, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-9) – **Alienação Fiduciária** do imóvel feita por Maria da Penha Pereira dos Prazeres em favor da San Isidro RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda; (Av-10) – **Cessão de Crédito** feita pela fiduciária San Isidro RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda em favor do Banco Máxima S.A, oriundos da alienação fiduciária registrada com o nº 9; (Av-11) – **Cédula de Crédito Imobiliário** emitida em 28/12/2016 pelo credor Banco Máxima S.A, sendo a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, tendo sido dada em garantia a alienação fiduciária do registro 9; (Av-12) – **Indisponibilidade**: 1ª Vara Criminal Especializada do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 00179330720218190014, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel em face de Maria da Penha Pereira dos Prazeres.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 3251429-1): R\$ 27.140,91 (vinte e sete mil, cento e quarenta reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5110179-8): R\$ 602,17 (seiscentos e dois reais e dezessete centavos), referente aos exercícios de 2021 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 suprindo, 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 junho 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, Roberto Marques Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andreia Florencio Berto - Juíza de Direito.