



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 304 / 306 /308-B, Castelo/RJ.
Telefone: 3133-2992
E-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FLÁVIA MACEU DA COSTA, e aos Condôminos MANUEL DA COSTA e FÁTIMA MARIA MACEU DA COSTA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0887036-39.2023.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARCELONA TIJUCA contra FLÁVIA MACEU DA COSTA, na forma abaixo:

A DRA. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito da Quadragésima 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 FLÁVIA MACEU DA COSTA, e aos Condôminos MANUEL DA COSTA e FÁTIMA MARIA MACEU DA COSTA, que no dia **26.08.2026, às 12hs:00min**, 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 **31.08.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão do ID 287940570, o imóvel penhorado conforme ID 237519567 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme ID 237974369 - descrito e avaliado no ID 272196016.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Método: MCDDM – Comparativo Direto de Dados do Mercado. Avaliação Indireta cf. autorização do Aviso 02/2016 da CCMVC e Art. 357 da Consolidação Normativa da CGJ. Compareci ao local em 26/03/26, às 14h15min, quando ninguém atendeu no imóvel, tendo sido informada pela síndica, Sra. Vera de Almeida, que não há ninguém morando atualmente no apartamento 206, razão pela qual não tive acesso ao interior do imóvel. IMÓVEL: Matrícula no 11º Ofício do RGI sob 47.286. Inscrição na SMF/RJ IPTU nº 0.906.412-2. Apartamento 206 do edifício situado na Rua Haddock Lobo, nº 332, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Área do apartamento de 70m2. Condomínio denominado Edifício Barcelona Tijuca, com oito andares e oito apartamentos por andar, possui porteiro eletrônico, dois elevadores, garagem e câmeras de segurança. A região é servida de energia elétrica, iluminação pública, comércio e serviço de transporte público próximos. Conclusão: Levando-se em conta a descrição acima, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). Rio de Janeiro, 26 de março de 2026.- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 47.286, (R-1) em nome de Manuel da Costa, viúvo, Fátima Maria Maceu da Costa, solteira e Flavia Maceu da Costa, na proporção de 1/3 para cada um.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0906412-2): R\$ 4.755,86 (quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2022 (da 05ª a 10ª cota), 2023 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 394963-3): R\$ 596,78 (quinhentos e noventa e seis reais e setenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2024.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos sete dias do mês de julho 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, Paulo Roberto Cortez Rosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Admara Falante Schneider - Juíza de Direito.