



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 ao Espólio de MARIA VALDINA DE ANDRADE DOS SANTOS, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0025105-20.2018.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO RIO TAQUARA contra Espólio de MARIA VALDINA DE ANDRADE DOS SANTOS, 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 ao Espólio de MARIA VALDINA DE ANDRADE DOS SANTOS, na pessoa de seu representante legal, que no dia **31.08.2026, às 12hs:10min**, 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 **02.09.2026**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 471 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 460 - descrito e avaliado às fls. 497 (em 03/11/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 03 dias do mês de novembro de 2025, eu, Oficial de Justiça Avaliador, infraassinado, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel indicado, uma vez que está vazio. Imóvel: imóvel e respectivo terreno, localizado na Avenida Geremário Dantas, nº 885, Bloco A, Apartamento 503, descrito na matrícula nº 27.673 do 9º RGI e com a inscrição no IPTU nº 1.336.950-9. Descrição do Imóvel no RGI: Avenida Geremário Dantas, nº 885, Apartamento 503 do Bloco A com a fração de 0,00543812 do terreno, e vaga para automóvel na garagem no subsolo ou pilotis indistintamente. Freguesia: Jacarepaguá. Inscrição FRE 1336950 CL 2304. Característicos e confrontações: O terreno mede 57,20m de frente para a Rua José Silva, mais 7,85m em curva subordinada a um raio de 5,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Geremário Dantas, por onde mede 49,28m, nos fundos mede 27,54 mais 36,46m configurando um ângulo obtuso interno e 56,00m a esquerda, confrontando a direita, parte com o prédio nº 877 construído no lote 1 do PA. 9172 de Enayde da Silva Cardoso e parte com o de nº 893 construído no lote 2 do PA 9172, de Manuel dos Santos Lemos, a esquerda com a Rua José Silva e nos fundos com o prédio nº 75 construído no lote 3 do PA nº 24798, do Espólio de Axel Luna Rosmussen. Descrição conforme informação no local: apartamento residencial, com cerca de 59 m2 (de acordo com o IPTU), constituído de sala, 2 quartos, banheiro, cozinha/área, dependências completas, 1 vaga de garagem Localização: O imóvel está localizado em um condomínio de apartamentos, com portaria 24h, quadra, salão de festa e churrasqueira, com comércio e transporte público próximos. Desta forma, levando em consideração a localização e os valores de venda de outros imóveis próximos, AVALIO o bem, em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 219.264,96 (duzentos e dezenove mil, duzentos e sessenta e quatro reais e noventa e seis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27.673, (R-07) em nome de Maria Valdina de Andrade dos Santos, viúva.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1336950-9): R\$ 10.360,23 (dez mil, trezentos e sessenta reais e vinte e três centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2336744-4): R\$ 744,91 (setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e um 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte um 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, Roberto Marques Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andreia Florencio Berto - Juíza de Direito.