



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8101/2444-8104
E-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCIA CARVALHO PEIXOTO e à JOÃO CARLOS RODRIGUES ANSEL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0010013-90.2004.8.19.0203) proposta por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO VALE CARIBU contra MARCIA CARVALHO PEIXOTO, na forma abaixo:

A DRA. CAROLINA SAUD COUTINHO, Juíza de Direito da Primeira 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 MARCIA CARVALHO PEIXOTO e à JOÃO CARLOS RODRIGUES ANSEL, que no dia **17.09.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela 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 **21.09.2026**, 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. 561 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 555 - descrito e avaliado às fls. 1022/1031.- **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL:** Imóvel localizado na Rua João Bolinha, nº 70, Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ. A vistoria no imóvel realizou-se no dia 21 de março de 2026 e foi acompanhada pelo presidente da Associação dos Moradores do Vale do Caribu, senhor Roberto de Souza Albemaz. Segundo informações, o senhor Mateus, sobrinho da proprietária do imóvel, estava na propriedade; contudo, não nos recebeu nem autorizou a entrada no interior do imóvel, motivo pelo qual a vistoria se imitou à fachada da edificação. Características do Imóvel: O imóvel avaliando está situado na Rua João Bolinha, nº 70, Lote 19 do P.A. 33.518, próximo à Estrada do Caribu. O terreno mede 12,00m de frente e 25,00m de profundidade, totalizando aproximadamente 300m². Possui 4 vagas para automóveis e área construída de 207m² (fonte: IPTU juntado aos autos). Trata-se de uma casa de dois pavimentos, recuada em relação ao alinhamento da via pública. A fachada é em argamassa, com janelas e portas em madeira. No térreo é composta por sala, sala de jantar, lavabo, copa, cozinha com armários e dependência de empregada com banheiro. Nos fundos, há piscina, churrasqueira, sauna com banheiro, ducha, lavanderia e garagem. O segundo pavimento, com acesso por meio de escada em mármore, é composto por living com acesso à varanda, quatro quartos - sendo uma suíte - todos com piso em taco e armários, exceto a suíte (descrição constante às fl. 649 dos autos). A Rua João Bolinha é servida por todos os melhoramentos urbanos, tais como: iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, coleta de lixo, transporte público, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, além acesso por via asfaltada (Estrada do Caribu). A pavimentação da Rua João Bolinha é em paralelepípedos. De modo geral, o imóvel encontra-se em estado regular de conservação, tendo sido verificada a necessidade de reparos na pintura, em portas e janelas, bem como a recomposição do guarda-corpo da varanda, que se encontra destruído. Na Rua João Bolinha há um portão de aço e uma guarita que restringem a entrada de pessoas sem a devida identificação, sendo esta a única benfeitoria coletiva observada no local, destinada ao atendimento dos moradores da rua. Metodologia Adotada: Para a determinação do valor de mercado da residência em questão, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de venda do imóvel por meio da comparação com dados de mercado relativos a imóveis residenciais com características semelhantes. Conclusão: Em conformidade com a metodologia adotada, a qual se encontra em consonância com as normas ditadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) no que concerne a Engenharia de Avaliações de Imóveis, e em atendimento ao objetivo de determinar, tecnicamente, o valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua João Bolinha, nº 70, Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, apurou-se o valor de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), referenciado a abril de 2026. Rio de Janeiro, 10 de abril de 2026.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 25.455, **(R-10)** em nome de Marcia Peixoto Ansel, casada pelo regime da comunhão de bens com João Carlos Rodrigues Ansel; constando ainda da referida matrícula: **(R-11) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2005.120.054510-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Marcia Peixoto Ansel; **(R-13) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0285670-82.2021.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1453179-2): R\$ 60.682,96 (sessenta mil, seiscentos e oitenta e dois reais e noventa e seis centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 611393-0): R\$ 1.788,18 (hum mil, setecentos e oitenta e oito reais e dezoito 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 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, Jose Marcelo Dias Orlandini, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Carolina Saud Coutinho - Juíza de Direito.