



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 373/375/377-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2358 / 3133-3258
E-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RONALDO PERES DE SOUZA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0354832-24.2008.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO A C RIGEL contra RONALDO PERES DE SOUZA, na forma abaixo:

O DR. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito da Vigésima 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 RONALDO PERES DE SOUZA, que no dia **22.09.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apreogado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24.09.2026**, 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. 945 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 150 - descrito e avaliado às fls. 1046/1047.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Inicialmente, informo que, no dia 11/02/2026, às 10hs30min, compareci à Rua Paula Brito, nº 384, Andaraí, a fim de proceder a avaliação direta do imóvel, o que não foi possível em razão de ter sido informada, pelo porteiro José Marcos, que o apartamento encontra-se fechado, sem morador. Em razão do exposto, procedi à Avaliação Indireta. Imóvel Avaliado: Unidade residencial situada na Rua Paula Brito, nº 384, Apartamento 202, Andaraí, Rio de Janeiro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis, mat. 16.306 e na inscrição municipal de nº 1.541.447-7 (IPTU), conforme cópias que acompanham o mandado e fazem parte integrante desse laudo. Características do Imóvel: Prédio: Condomínio do Edifício A C Rigel, construído no ano de 1982, residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, duas entradas (serviço e social), fachada em pastilha, varanda, cinco andares, vinte unidades, garagem, câmeras de segurança, interfone, dois elevadores, playground com salão de festas portaria em funcionamento das 08hs às 18hs. Apartamento 202: unidade residencial com 57m2, 2 quartos com dependência, frente, com direito a uma vaga na garagem, conforme escritura. Da Região: O imóvel localiza-se no bairro do Andaraí, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município, com oferta de comércio local, serviços, transporte público e infraestrutura urbana consolidada. Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, considerando amostragem de imóveis de tipologia semelhante na mesma rua e no mesmo condomínio, com aplicação de fatores de homogeneização relativos à área, idade, localização, posição da unidade e inexistência de vaga de garagem. Avaliação: AVALIO o bem acima descrito em R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais). Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2026.- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 16.306, (R-5) em nome de Carlos Roberto Bernardes Rocha e s/m Marta Silvia Carneiro Rocha, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – Hipoteca em favor do Bamerindus Rio Cia de Crédito Imobiliário (sucedido por Banco Bradesco BERJ S.A); (R-7) – Penhora: 7ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2824/99, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº I-0000000711/1995, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-9) – Penhora: 17ª Vara Cível – Ação Sumária movida pelo Condomínio do Edifício A. C. Rigel contra Carlos Roberto Bernardes Rocha e s/m. Marta Silvia Carneiro Rocha; (R-10) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.004623-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-11) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2006.120.060773-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-12) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0209679-57.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Conforme Escritura de Compra e Venda datada de 28/06/1985, acostada às fls. 17/33 dos autos, consta como Outorgante Vendedor: Carlos Roberto Bernardes Rocha e sua mulher Marta Silvia Carneiro Rocha; como Outorgado Comprador: Ronaldo Peres de Souza, solteiro; e como Interveniente Anuente e Credor Hipotecário: Bamerindus Rio Cia de Crédito Imobiliário (sucedido por Banco Bradesco BERJ S.A).- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1541447-7): R\$ 19.296,69 (dezenove mil, duzentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2002, 2003, 2011 a 2013 e 2022 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2153359-1): R\$ 744,91 (setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- Cientes os Srs. interessados de que consta às fls. 1094/1095 a seguinte decisão: “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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.- Cientes os Srs. interessados de que consta às fls. 1094/1095 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”.- 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 e oito 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, Diego Abrantes Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luiz Eduardo de Castro Neves- Juiz de Direito.