



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL - REGIONAL DA REGIÃO OCEÂNICA
Estrada Caetano Monteiro, próximo ao nº 1281, Pendotiba, Niterói, RJ.
Telefone: 2616-9387
E-mail: roc01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à NEIDE MARIA SANTOS MANHÃES, por si e como representante legal do Espólio de RESENILDO MANHÃES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0013058-26.2014.8.19.0212) proposta por GEMINIANO APOLINÁRIO FARIA FILHO contra NEIDE MARIA SANTOS MANHÃES, na forma abaixo:

O DR. GABRIEL STAGI HOSSMANN, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível - Regional da Região Oceânica, Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à NEIDE MARIA SANTOS MANHÃES, por si e como representante legal do Espólio de RESENILDO MANHÃES, que no dia **08.09.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10.09.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 208 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 190 - descrito e avaliado às fls. 365/366 (em 30/06/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Unidade número 29, do Condomínio Costa do Sol II, situado no 3º Distrito do Município de Maricá/RJ, matrícula 66.540, com área privativa de 375,00m2, medindo 12,50m de frente para a Rua 10, 12,50m de fundos para unidade 20, 30,00m pelo lado direito com a unidade 28, 30,00m pelo lado esquerdo com a unidade 30, e fração ideal de 0,02040. Havendo uma edificação da qual não se teve acesso, pois não havia qualquer pessoa residindo no imóvel há algum tempo, conforme informação do zelador, Sr. Luiz Fernando, passando a proceder a avaliação indireta, independente de orientação do r. Mandado de Avaliação neste sentido. Considerações: imóvel localizado em área urbana, distante do Centro da Cidade, com uma variedade de comércio próximo. Imóvel abastecido pela empresa Águas do Rio, ainda com fossa / sumidouro. Ruas de acesso ao imóvel com iluminação e pavimentadas, havendo ponto de ônibus próximo. Condomínio fechado e pequeno, não possuindo área de lazer. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 240.147,34 (duzentos e quarenta mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Maricá/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 66.540, **(R-2)** em nome de Resenildo Manhães, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Neide Maria Santos Manhães, na vigência da Lei 6.515/77; constando ainda da referida matrícula: **(R-4) – Penhora:** 2ª Vara Cível da Comarca de Maricá/RJ – Processo nº 0011251-87.2018.8.19.0031, Ação movida por Condomínio Costa do Sol II em face de Neide Maria Santos Manhães; **(R-5) – Penhora:** 8ª Vara Cível de Niterói/RJ - Autor: Deise Lucide da Silva Pinheiro Machado; Réu: Espólio de Resenildo Manhães e Neide Maria Santos Manhães.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 55174): R\$ 19.324,55 (dezenove mil, trezentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2026; Condomínio: R\$ 70.938,15 (setenta mil, novecentos e trinta e oito reais e quinze centavos), conforme planilha datada de 20/07/2026.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 190/191 a seguinte decisão: “... *Inicialmente esclareço que não se faz penhora de parte do imóvel, mas de sua integralidade, por se tratar de bem indivisível, ressaltando-se, contudo, que apenas a cota parte pertencente ao executado servirá para garantia do Juízo. Defiro o requerimento de penhora do imóvel de propriedade da executada Neide Maria Santos...* Considerando que o cônjuge da executada é falecido, conforme documento de fls. 176, deverá o espólio de Resenildo Manhães ser intimado pessoalmente, na pessoa de Neide Maria Santos Manhães, viúva meeira, (art.842 do CPC), dando-lhe ciência da presente demanda, bem como para exercício do direito de preferência...”.- Conforme decisão de fls. 190/191, os interessados em exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro).- 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 arrendimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% ao Leiloeiro.- 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de agosto de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleilos.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Marcos Antonio Moreira Azevedo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Gabriel Stagi Hossmann - Juiz de Direito.