



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3540
E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GEISA DE OLIVEIRA VIEIRA, e à VITOR FERREIRA GOMIDE, na qualidade de Condômino, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0028497-68.2018.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ ROCHA MIRANDA contra GEISA DE OLIVEIRA VIEIRA, na forma abaixo:

A DRA. ROMANZZA ROBERTA NEME, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à GEISA DE OLIVEIRA VIEIRA, e à VITOR FERREIRA GOMIDE, na qualidade de Condômino, e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, que no dia **06.10.2026, às 12hs:20min**, 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 **08.10.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 266/267, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 224 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 194 - descrito e avaliado às fls. 253/254.- **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** Aos sete dias do mês de abril ano de dois mil e vinte e seis, nesta Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, dirigi-me à Estrada do Barro Vermelho, nº 484, Bloco 04, Apartamento 206, Rocha Miranda, RJ, endereço indicado no r. mandado, e, sendo ai, eu Oficial de Justiça Avaliador em exercício neste Juízo, não tendo encontrado a executada, deixei convite para comparecimento a Central de Mandado, tendo comparecido nesta data, em cumprimento ao respeitável mandado extraído dos autos da ação, intimei da penhora a executada, Sra. Geisa de Oliveira Vieira, por todos os termos do presente, tendo recebido a contrafé e exarado o ciente, e após preenchidas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO do bem abaixo relacionado: Bem imóvel situado à Estrada do Barro Vermelho, nº 484, Bloco 04, Apartamento 206, Rocha Miranda, RJ, inscrição municipal nº 3358146-3, pela secretaria municipal, Guia do IPTU de 2025; o imóvel tem 47m2 de área edificada, conforme informação do IPTU de 2025. O imóvel encontra-se inserido na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, infraestrutura completa, tais como: redes de água e esgotos, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, bancos e comércio. AVALIO em R\$ 188.325,00 (cento e oitenta e oito mil e trezentos e vinte e cinco reais). A avaliação foi feita de forma INDIRETA. Nada mais havendo, encerrei o competente AUTO DE AVALIAÇÃO, que foi feito pelo preço médio de mercado, condições comparativas, bem como a depreciação do bem pelo tempo, depreciação em razão da proximidade com a Comunidade Faz Quem Quer, condições de uso e simulação do valor do imóvel para cálculo do ITBI, data da avaliação, 30 de abril de 2026, que vai assinado por mim, Oficial de Justiça avaliador de tudo dando fé por ser verdade. Rio de Janeiro, 04 de maio de 2026.- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 244407, (R-5) em nome de 1) Geisa de Oliveira Vieira, solteira, e, 2) Vitor Ferreira Gomide, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; (Av-11) – Consolidação de Propriedade do imóvel desta matrícula em nome da Caixa Econômica Federal; (Av-12) – Cancelamento da Alienação Fiduciária; em decorrência da Consolidação de Propriedade objeto do ato Av-11 desta matrícula, fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-6.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3358146-3): R\$ 1.870,22 (hum mil, oitocentos e setenta reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 6306756-5): R\$ 56,05 (cinquenta e seis reais e cinco centavos), referente ao exercício de 2025, o exercício de 2024 está inscrito em Dívida Ativa; Condomínio: R\$ 88.287,44 (oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), conforme planilha datada de 18/08/2026.- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 266/267 dos autos a seguinte decisão: *“... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (art. 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeita às penas da lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, será este na modalidade cruzado e nominal à serventia, sendo depositado de igual forma. O depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão efetuado... A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos da leiloeira, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças...”*.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e cinco 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.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Silvia Gentil Varela, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Romanzza Roberta Neme - Juíza de Direito.