



COMARCA DE MARICÁ -RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/nº, Araçatiba, Maricá, RJ.
Telefone: 3508-8000
E-mail: mar01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ELZA SANCTOS SUCENA, na pessoa de seu representante legal MARIO SANCTOS SUCENA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0014837-79.2011.8.19.0031) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK DA LAGOA contra Espólio de ELZA SANCTOS SUCENA, na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA ESTIGES TOLEDO, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Maricá, RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de ELZA SANCTOS SUCENA, na pessoa de seu representante legal MARIO SANCTOS SUCENA, que no dia **13.10.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será o apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15.10.2026**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 188 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 172 - descrito e avaliado às fls. 226 (em 05/08/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: No dia 05 do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, dirigi-me a Rua 01, número 320, Unidade 49 do Condomínio Residencial Park da Lagoa, onde avistei um imóvel, com as seguintes características, 12,00 metros de frente para a Avenida 01, 12,00 metros de fundos confrontando com a unidade 52; 30,00 metros de ambos os lados, confrontando com os lotes 50 e 45 e 46, com área de 360,00 metros quadrados conforme Certidão do RGI do 2º Ofício de Maricá. No Lote em questão, há um chalé pré-fabricado na frente do terreno, além de uma construção em alvenaria nos fundos do terreno, em bom estado de conservação. A residência foi construída elevada do solo e do nível da rua. Importando a presente AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel em questão em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 417.647,55 (quatrocentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 66.851, (R-3) em nome de Elza Sanctos Sucena, divorciada, interditada, representada por seu Curador Mario Sanctos Sucena.- Conforme Escritura de Cessão de Direitos Hereditários, datada de 26/09/2006, acostada fls.49/52 dos autos, consta como Outorgantes Cedente: Laura Cohen e seu marido Daniel Cohen, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, representados neste ato, por sua bastante procuradora, Nilda Vital, solteira e Ângelo Fabiano Sanctos Sucena, e sua mulher Mara Roseli Swiech, casados pelo regime da comunhão universal de bens, após a vigência da Lei 6515/77, representados nesse ato, por sua bastante procuradora Nilda Vital, solteira, e, como Outorgado Cessionário: Mário Sanctos Sucena, solteiro. Pelos Outorgantes, foi dito que, juntamente com o Outorgado, são herdeiros necessários na proporção de 1/3 (um terço) para cada um deles, dos bens deixados pela finada, Elza Sanctos Sucena, falecida na Comarca de Maricá, neste Estado, em 25/11/2003. Que por força da presente, fica o Outorgado cessionário subrogado em todos os direitos de único herdeiro, para nessa qualidade, comparecer e habilitar-se no inventário de Elza Sanctos Sucena, como se eles próprios o fizessem.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 5370): R\$ 46.427,23 (quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte e três centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2018 e 2026.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 256/257 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 CTN...”- 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. 256/257 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavrar-se-á 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 as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que

possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o 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% (cinco por cento) 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% (dois e meio por cento) 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 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, Marcio de Azevedo Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luciana Estiges Toledo - Juíza de Direito.