



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 308, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8127 / 2444-8125
E-mail: jpa04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ALBERTO GUIMARÃES DE MELO, na pessoa de seu Herdeiro JORGE ALBERTO GONZALEZ DE MELO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008609-18.2015.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAPENDI contra Espólio de ALBERTO GUIMARÃES DE MELO:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO, Juíza de Direito da Quarta 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 ao Espólio de ALBERTO GUIMARÃES DE MELO, na pessoa de seu Herdeiro JORGE ALBERTO GONZALEZ DE MELO, que no dia **19.11.2026, 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 apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23.11.2026**, 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. 149 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 330 - descrito e avaliado às fls. 185/186 (em 21/08/2019).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 21 dias do mês de agosto do ano de 2019, às 12hs:55min, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos à Rua Mapendi, nº 875, Apto. 101, Taquara, Jacarepaguá, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos à avaliação do imóvel, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 9º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 158.526, conforme fotocópia de certidão que acompanhou e faz parte integrante deste Auto. Ocupação: residencial. Tipo de Construção: moderna, em estrutura de concreto armado e alvenaria, acabamento em emboço e com pintura em regular estado. Posição: prédio de condomínio construído no nível da rua, com recuo em relação ao alinhamento da via pública. Disposição do Apartamento: sala com piso laminado; 3 (três) quartos, sendo um suíte (banheiro azulejo até o teto e box blindex); banheiro social com azulejo até o teto e box blindex; cozinha com azulejo até o teto; área de serviço; dependência e banheiro de empregada: sacada; porta de acesso a sacada, de alumínio e vidro; portas internas de madeira. Trata-se de um apartamento situado no Condomínio do Edifício Mapendi, com direito a duas vagas de garagem, onde possui dois elevadores, salão de festa, Porteiros 24hs, play ground e jardins na lateral, e frente do prédio. O imóvel no seu tocante à estrutura, pintura, louças, e no seu aspecto geral apresentava-se em regular estado de conservação. Área Edificada: 117m². Idade: 1988. AVALIO o apartamento acima descrito em R\$ 310.979,92 (trezentos e dez mil, novecentos e setenta e nove reais e noventa e dois centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 450.903,16 (quatrocentos e cinquenta mil, novecentos e três reais e dezesseis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 158.526, (R-06) em nome de Carlos Ferreira Gomes, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Jacimar Eloiza do Carmo Gomes na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (R-9) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Processo nº 0363431-68.2016.8.19.0001, ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-10) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Processo nº 0187550-72.2019.8.19.0001, ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Conforme Escritura de Compra e Venda, datada de 21/07/2009, acostada às fls 64/66 destes autos, constam, como Outorgantes Vendedores: Carlos Ferreira Gomes e sua mulher Jacimar Eloiza do Carmo Gomes, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, e como Outorgados Compradores: Alberto Guimarães de Melo e sua mulher Suely Gonzalez de Melo, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1822213-3): R\$ 51.293,65 (cinquenta e um mil, duzentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2012 a 2019 e 2021 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 774954-2): R\$ 907,90 (novecentos e sete reais e noventa centavos), referente ao 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 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 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 oito dias do mês de outubro 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, Zelia Maria De Oliveira Vieira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Viviane Tovar De Mattos Abrahao - Juíza de Direito.