

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 18/6/26



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA-RJ
Av. Luiz Carlos Prestes, s/n – 2º andar – Barra da Tijuca - RJ
Telefone: 3385-8807 / 8920
E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
COMARCA DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0023634-19.2016.8.19.0209 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PEDRA GRANDE contra MARCELLE ABINADER, na forma abaixo:

A Doutora BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente MARCELLE ABINADER, para ciência de que no próximo dia **23 de JUNHO de 2026, às 12:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **25 de JUNHO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 9º RGI, matrícula nº 131.394, descrito e avaliado as fls.311/312: AUTO DE AVALIAÇÃO: - IMÓVEL: Rua Adolpho de Vasconcelos nº444, bloco 01 apto 808, com direito a 1 vaga de garagem, no bairro da Barra da Tijuca / RJ, em conformidade com a matrícula 131.394, do 9º Ofício de RGI e inscrição de IPTU, sob o nº 1.681.690-2 conforme fotocópias anexadas ao mandado, e que passam a ser parte integrante deste Auto. Com a seguinte descrição: Trata-se de um apartamento no Condomínio Pedra Grande, de ocupação residencial. O imóvel se encontra no 8 andar no apto 808 bl.01, do edifício. De acordo com o RGI, o imóvel tem direito a 1 vaga de garagem e conforme cópia do IPTU a área edificada é de 58m². O condomínio possui: sistema de interfone, elevadores, salão de festas, piscina, sauna, quadra de esportes, sala de jogos, academia. Avalio o imóvel em **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**. RJ 07/04/2025. **Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº131.394:** Imóvel – Avenida Projetada “B” nº 444, com numeração suplementar 431 pela Avenida Projetada “A”, apartamento 808 – bloco 1 – Edifício Pedra Grande, com a fração de 0,000662 do terreno (lote 2 do PA 37236) com direito a uma vaga de garagem. Freguesia de Jacarepaguá. AV1- Hipoteca – ao Banco Nacional da Habitação. AV-02 – Desligamento da hipoteca – objeto do ato anterior, conforme autorização do credor. R-3 – Compra e Venda; R-4 – Hipoteca – à Carteira Hipotecária e Imobiliária do Clube Naval; AV-05 – Caução - ao Banco Nacional da Habitação. AV-06 – Cancelamento – da averbação 5 em virtude da quitação dada pela Caixa Econômica Federal (sucessora do Banco Nacional da Habitação). AV-07 – Cancelamento – do registro 04 em virtude da quitação dada pela credora Carteira

Hipotecária e Imobiliária do Clube Naval. R-08 – Promessa de Compra e Venda. R-9 – Promessa de Cessão. R-10 – Cessão. R-11 – Compra e Venda. R-12 – Partilha. AV-13 – Inscrição Fiscal – fica averbado o nº 1.681.690-2 e CL 17107-4 d Inscrição Fiscal do imóvel. AV-14 – Indicador Real. R-15 – Compra e Venda. R-16 – Compra e Venda – em favor de MARCELLE ABINADER, brasileira, solteira, engenheira, identidade DETRAN/PA nº 03104865458, CPF nº 752.153.812-91, residente nesta cidade. R-17 – Alienação Fiduciária – em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. AV-18 – Cédula de Crédito Hipotecário: nº 144440287553-5 série 0513, Integral, emitida em 07/05/13 pela credora Caixa Econômica Federal. AV-19 – Retificação à abertura da matrícula, para constar que o prédio possui numeração suplementar pelo nº 431 pela Rua Projetada “A” do PAL 37236. AV-20 – Intimação – da fiduciante Marcelle Abinader, para o pagamento dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 17. R-21 – Penhora – 4ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – processo nº 0023634-19.2016.8.19.0209 em epígrafe, valor da dívida em 04/09/24 no valor de R\$ 19.032,97. AV-22 – Intimação da fiduciante MARCELLE ABINADER, anteriormente qualificada, realizada em 29/10/24, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$ 26.686,05. RJ, 02/12/24. AV-23 – Cancelamento – em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 22 de Intimação. Valor atribuído par base de cálculo dos emolumentos R\$ 16.634,35. RJ 02/12/24. Certidão emitida em 30/04/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1.681.690-2 consta débito no valor de R\$ 27.620,93 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 577,47 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 358, em 30/04/26 no valor de R\$ 67.209,07 mais acréscimos legais.** 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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”. Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC,

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 permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos sete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe de Serventia, mat. 01-20111 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito.