JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído do processo nº **0022628-06.2018.8.19.0209**, proposto por **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS GREEN BALI E BLUE BALI**, CNPJ nº 02.525.916/0001-90, em face de **ANTONIO GONZAGA NETTO**, CPF nº 037.659.897-20, e **ADALGISA FERREIRA DA SILVA**, CPF nº 661.988.797-04, representados pela **DEFENSORIA PÚBLICA**, em que o Dr. **MARCELO NOBRE DE ALMEIDA**, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital/RJ, **FAZ SABER** aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos executados, de que no **dia 27/11/2026 das 14:00 horas às 16:00 horas)**, através do portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial Maicon Itaboray (site *www.mvleiloes.com.br*), onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lanço após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma), será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor de avaliação ou caso não seja vendido em 1º leilão, o 2º leilão ocorrerá **no dia 30/11/2026 no mesmo horário e local,** pela maior oferta, desde que **superior ao preço mínimo estipulado em 50% (cinquenta por cento)** ao valor da avaliação, relativamente ao imóvel cuja penhora foi determinada pela decisão de fl. 311, formalizada pelo Termo de Penhora de fl. 331, registrada sob o R-21 da matrícula nº 194.233, e cuja avaliação judicial foi homologada pela decisão de fl. 428. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: **IMÓVEL: Apartamento nº 1704, situado no 17º pavimento do Bloco 01 — Edifício Green Bali, integrante do Condomínio dos Edifícios Green Bali e Blue Bali, localizado na Avenida Alfredo Baltazar da Silveira, nº 419, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento em local não predeterminado,** correspondente à fração ideal de 0,002570 do terreno, conforme descrição constante da matrícula nº 194.233 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. Conforme laudo de avaliação indireta de fls. 338/339, o condomínio possui infraestrutura composta por sistema com 04 elevadores, interfone, portaria 24 horas, salão de festas , piscina, sauna , quadra de esportes, parquinho, academia, ônibus. A avaliação foi realizada de forma indireta, sem vistoria interna da unidade, diante da ausência de atendimento durante a diligência. Segundo informação do funcionário do condomínio Sr. Jonathan obtida no local, o imóvel encontrava-se ocupado pela executada Adalgisa Ferreira da Silva, circunstância não verificada mediante ingresso na unidade. Considerando as características e condições descritas no laudo**, o imóvel foi avaliado em R$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS). DO RGI:** Conforme documentação do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº **194.233**, destacando-se os seguintes atos registrais relevantes: **R-18 — COMPRA E VENDA:** Registro da aquisição do imóvel por **ANTONIO GONZAGA NETTO**, mediante escritura pública de 29/01/2010, pelo preço declarado de R$ 180.000,00. **AV-19 — UNIÃO ESTÁVEL:** Averbação da união estável entre Antônio Gonzaga Netto e Adalgisa Ferreira da Silva, com indicação de comunicabilidade do imóvel. **AV-20 — INDISPONIBILIDADE:** Consta averbação de indisponibilidade patrimonial decorrente de ordem proferida no processo de Execução Fiscal nº **0032751-41.2018.4.02.5101/RJ**, da Justiça Federal, em face de Adalgisa Ferreira da Silva, relacionada à **11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**. Na referida execução fiscal, foi proferida sentença em **29/09/2026**, reconhecendo a prescrição intercorrente e extinguindo o processo com resolução de mérito, com determinação de levantamento da constrição indicada no evento 46.1, via CNIB. Até a documentação examinada, não foi comprovado o cancelamento da AV-20 na matrícula imobiliária. **R-21 — PENHORA EM PRIMEIRO GRAU:** Registrada em **04/06/2025**, em decorrência do Termo de Penhora de 07/05/2025, expedido pela 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, nos autos do processo nº **0022628-06.2018.8.19.0209**, movido pelo Condomínio dos Edifícios Green Bali e Blue Bali, para garantia do débito então indicado de **R$ 213.792,94**. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica Nº 00-9.092.830/2026-0 do imóvel emitida em 28/10/2026 expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$ 36.957,35, mais acréscimos legais; 2) FUNESBOM - Certidão Positiva de Débitos, Nº 04412548-W2 / 2026 emitida em 28/10/2026, consta débito informado de R$ 761,98, mais acréscimos legais. DO DÉBITO DA

EXECUÇÃO: O crédito na presente execução condominial perfaz, conforme memória de cálculo apresentada pela parte exequente em agosto de 2026, o montante de R$ 312.831,27 (trezentos e doze mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e sete centavos), sujeito à atualização até a data do efetivo pagamento. **CONDIÇÕES DA VENDA: A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, inclusive de alienação fiduciária ou hipotecária, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: 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 exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito de IPTU serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. 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. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.