Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS
(Rua Carmela Dutra, nº 678, Agriões – Teresópolis/RJ)
E-mail: ter02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Extinção de Condomínio c/c Divisão e Demarcação, em fase de alienação judicial de coisa comum, movida por J ALMEIDA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SPE EIRELI, (**Adv**. Dr. CLAUDIO JOSÉ JACOB CHAVES, OAB/RJ 82.111) em face de FLÁVIA CORRADINI DE MEDEIROS SANTA RITA (**Adv**. Dr. FLORIANO ARTHUR VASCONCELOS DE MIRANDA – OAB/RJ 75.648 e Dr. MARCELO JOSÉ CUNHA DE VASCONCELOS – OAB/RJ 176.523), processo nº 0006108-56.2020.8.19.0061, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a J ALMEIDA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SPE EIRELI, na pessoa de seu representante legal, através de seu advogado Dr. CLAUDIO JOSÉ JACOB CHAVES – OAB/RJ 82.111, e FLÁVIA CORRADINI DE MEDEIROS SANTA RITA, através de seus advogados Dr. FLORIANO ARTHUR VASCONCELOS DE MIRANDA – OAB/RJ 75.648 e Dr. MARCELO JOSÉ CUNHA DE VASCONCELOS – OAB/RJ 176.523, esta também na qualidade de ocupante do pavimento térreo do imóvel (Rua Wancler da Fonseca, nº 163), bem como eventuais ocupantes do sobrado (Rua Rui Barbosa, nº 708), que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO,** estando aberto para lances através do site **www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o primeiro leilão no dia 09/12/2026, a partir das 14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada** em **R$729.762,00** (setecentos e vinte e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais) equivalentes a 147.117,54 UFIR-RJ, laudo pericial de fls. 236/264, datado de 17/04/2023, na forma do v. acórdão de fls. 516/527, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances** pela **Melhor Oferta,** através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **14/12/2026, a partir das 14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matricula n° 19 da JUCERJA**,** devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 236/264, constituído de:

Imóvel dividido em Térreo, Sobrado e respectivo terreno, situado na Rua Wancler Fonseca, nº 163 (antiga Rua Paranapanema – térreo), e Rua Rui Barbosa, nº 708 – sobrado, Agriões, Teresópolis/RJ. O terreno mede cinco metros e sessenta e sete centímetros de frente para a Rua Paraguassú (atual Rua Wancler Fonseca), continuando essa largura até atingir a extensão de oito metros e oitenta e oito centímetros, daí a linha lateral direita inflete para a esquerda numa extensão de cinquenta e sete centímetros, passando a largura do terreno a ser de cinco metros e dez centímetros, continuando com essa largura até a extensão de sete metros e dezesseis centímetros daí a linha lateral direita inflete novamente para a direita numa extensão de dois metros, passando a largura do terreno a ser de sete metros e dez centímetros até atingir a extensão de 3 metros e quarenta centímetros, daí a linha lateral direita inflete novamente para a direita numa extensão de 13,77m, passando a largura do terreno a ser de 22,00m continuando essa largura numa extensão de três metros e cinquenta centímetros, até atingir a linha dos fundos, medindo em linha reta pelo lado esquerdo 23,00m, na divisa com José Ferreira da Cruz, e 22,00m de largura na linha dos fundos, na divisa com Isaac Piatigorsky e confrontando pelo lado direito, com o prédio 694, da rua Ruy Barbosa de propriedade de D. Maria Trindade de Brandão Medeiros e parte com a Rua Ruy Barbosa, numa extensão de três metros e cinquenta centímetros. **Conforme** o **laudo pericial** (pág. 237/264), o terreno é plano e regular, com área de 190,84m²; o **pavimento térreo** possui área de 107,16m², compõe-se de duas salas, cozinha, um quarto, uma suíte, um WC externo, garagem, um compartimento armário/depósito, um corredor e mais dois depósitos, conservado mas com o desgaste de uso contínuo. **O sobrado** (1º pavimento), com área de 109,22 m², compõe-se de sala, banheiro, três quartos, corredor interno cozinha, área de serviço, hall, corredor externo e varanda, sem conservação e muito desgastado pela falta de uso. **Os acessos** são **independentes**: o térreo pela Rua Wancler da Fonseca, nº 163 e o sobrado pela Rua Rui Barbosa, nº 708. O **abastecimento de água** é comum aos dois pavimentos e as caixas-d'água são acessadas pelo sobrado. Ressalva-se que o espelho do IPTU indica terreno com área de 300m² e área construída de 63,84m², **divergentes** das áreas **apuradas** no laudo, prevalecendo as medidas da matrícula. O **pavimento térreo** é ocupado pela condômina requerida; o **sobrado** encontrava-se desocupado e em mau estado de conservação por ocasião da perícia (2023). **Matriculado** no Cartório do **3º Ofício** do Registro de Imóveis de Teresópolis, sob o nº **5.270,** Livro 2/P-2, fls. 296, em nome de J ALMEIDA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SPE EIRELI, 50% (R-22), e FLÁVIA CORRADINI DE MEDEIROS SANTA RITA, 50% (R-05 e R-07). Consta na **AV-03** cláusula de incomunicabilidade. Constam nas AV-08 e AV-09

o cancelamento do usufruto registrado no R-04. Consta na **AV-19**, retificada pela AV-23, a averbação da existência da ação nº 0001100-98.2020.8.19.0061, a qual foi extinta por desistência (fl. 122 destes autos), cujo cancelamento será requerido. Consta na **AV-20** que o imóvel tomou o nº 708 da Rua Rui Barbosa, Agriões. Consta na **AV-21**: AVERBAÇÃO de INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 01.05371-0 conforme espelho de IPTU – 2020. **Inscrição na Prefeitura Municipal de Teresópolis:** a Rua Wancler Fonseca, 163 possui inscrição predial nº 1053728 e cadastro do imóvel nº 5365. Para a inscrição nº 01053710 não foi localizado o cadastro junto à prefeitura. Inscrições no **CBMERJ:** foi encontrada a inscrição 1427966-5 com endereço da Rua Paranapanema, 163, Agriões, Teresópolis, RJ em nome da condômina requerida, e foi encontrada a inscrição 14295569-5 com endereço da Rua Rui Barbosa, 708, Várzea, Teresópolis, RJ em nome de Gilberto da Costa Medeiros, apresentando débito para os exercícios de 2021 a 2025 no montante de R$920,90 (novecentos e vinte reais e noventa centavos). O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CBMERJ e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN. Trata-se de alienação judicial de coisa comum indivisível (art. 1.322 do Código Civil e art. 730 do CPC), determinada pela r. sentença de fls. 366/368 e pelo v. acórdão de fls. 516/527 (Agravo de Instrumento nº 0035453-46.2026.8.19.0000), sendo levado a leilão 100% (cem por cento) do imóvel e o produto da venda rateado na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada condômina. Sendo iguais os quinhões, realizar-se-á a licitação entre estranhos, e, reservado o direito de preferência dos condôminos sendo vencedor aquele que oferecer maior lance, devendo estar devidamente cadastrado no site do leiloeiro. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando as condôminas, os ocupantes e demais interessados intimados do leilão pela publicação deste. **Regras de Participação *On-line*: 1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, 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 dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e

condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico.**6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os "Usuários" interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o "Usuário" que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação, acordo entre as partes ou desistência da alienação, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Teresópolis, aos treze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. MARCIO MANSUR PACHECO. Chefe de Serventia, Mat. 01/20166.