

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 06ª Vara Cível
AV. Erasmo Braga, nº 115, sala 201, 203 e 205 A, CEP. 20020-970 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. (21) 3133-2246 e-mail: cap06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OITIS DO BOULEVARD em face do ESPÓLIO DE ALDA PINTO DE MENEZES - Processo nº 0221787-69.2018.8.19.0001 - passado na forma abaixo:

A DRA LUCIANA DE OLIVEIRA LEAL HALBRITTER – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE ALDA PINTO DE MENEZES, na pessoa do seu Inventariante Paulo Roberto de Meneses Pimenta, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **08/09/2025** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/09/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o imóvel situado à **RUA JORGE RUDGE Nº 120 – BLOCO 1, APARTAMENTO 404, VILA ISABEL/RJ**, penhorado às fls. 253 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 321/323, homologada às fls. 333, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Aos 28 dias do mês de março do ano de 2025, às 16h30min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2025/023741, do Processo nº 0221787-69.2018.8.19.0001, compareci na RUA JORGE RUDGE, Nº 120, BLOCO 01, APARTAMENTO 404, VILA ISABEL, Rio de Janeiro/RJ, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta oficial, com o auxílio da Sra. Isabelle Varela, funcionária da administração do Condomínio do Edifício Oitis do Boulevard. Foi feita a tentativa de avaliação direta com a parte ré, o Espólio de Alda Pinto de Menezes, mas **o imóvel encontra-se vazio e fechado há cerca de cinco anos**, conforme informação prestada pela administração do condomínio. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 404, prestadas pela Sra. Isabelle Varela, procedi à **AVALIAÇÃO INDIRETA**, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de RGI, na matrícula nº 15.107, e na Inscrição Municipal de nº 1.472.308-4 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio Oitis do Boulevard: Construção datada de 1982, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com duas torres, Blocos I e II, Edifícios Serenata e Seresta, e ambas são compostas por dez andares com oito apartamentos por andar, possuindo, cada bloco, oitenta apartamentos. Cada Bloco possui três elevadores, dois sociais e um de serviço. Portaria 24h com monitoramento de câmeras de segurança na guarita e na entrada de pedestres, nas garagens, nos halls de entrada, no play, nos elevadores e nos andares pegando somente a entrada e saída dos elevadores. As vagas de garagem ficam no térreo e no G1, tendo o Apartamento 404 direito a uma vaga não demarcada, e o condomínio oferece doze vagas para visitantes. O condomínio possui área de lazer com playground, piscina, quadra poliesportiva, parquinho infantil, churrasqueira, sauna, salão de festas, salão de jogos, sala de convivência e vídeos, sala de ginástica, salão de beleza, cantina e bicicletário. O play une os dois blocos, onde há administração do condomínio com funcionamento de segunda à sexta, das 08h00min às 17h15min, composto por vinte funcionários em seu quadro, sendo o síndico morador, e a administração da Imobiliária Fernando e Fernandes, localizada na Rua Torres Homem, nº 217, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ. O condomínio é antigo, mas muito bem conservado, possuindo a frente toda fechada e gradeada, com portão, de entrada e garagens, eletrônico, sendo vazado e de ferro os dois portões da entrada principal de pedestres, e o da primeira entrada das garagens, pois o segundo são portões eletrônicos fechadas, sem vista do interior das garagens. Da entrada principal até a recepção na guarita há dois portões de ferro vazado com vista da rua, o condomínio possui acessibilidade, possuindo cada bloco o seu hall de entrada amplo, decorado, com sofás para espera, piso em granito, teto rebaixado, e porta estilo blindex. Toda a estrutura externa, na parte inferior dos prédios, é composta por tijolinhos, sendo a calçada e a parte interna do condomínio em pedras portuguesas, com um jardim na parte da frente e em toda a lateral esquerda de entrada do prédio. Do Apartamento 404: **O apartamento possui 102m²**. Situado no quarto andar, na posição de fundos. O imóvel é composto por uma sala, dois quartos, sendo um com suíte, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima ao Hospital Pedro Ernesto e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), rede de transporte público nas vias próximas e a estação Maracanã de metrô e de trem, estando nos arredores do Maracanã, tendo proximidade a Praça Barão de Drumond, Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, Escola Municipal General Humberto de Souza Mello, Escola Municipal Equador e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, **AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 469.000,00 (quatrocentos e sessenta e nove mil reais). Rio de Janeiro, 28/05/2025.**

- Conforme certidão do 10º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15.107, assim descrito: Apartamento 404 do bloco I, a ser construído do prédio à rua Jorge Rudge 120, distrito do Andaraí, e 74/10000 do terreno, com 01 vaga no local de estacionamento, constando no ato R-5 COMPRA: em favor de ALDA PINTIO DE MENESES, brasileira, solteira, maior, residente nesta cidade; R-11 PENHORA: Oriunda da mencionada ação.

Inscrito na Prefeitura sob o nº. 1.472308-4, possui área edificada de 102 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal enfiteútica, apresenta débito de IPTU no período de 2018 a 2021; 2023 a 2025, valor total de R\$ 8.405,53, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, inscrição nº. 621376-3, débito 2019 a 2024, total de R\$ 987,78.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.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 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e 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 - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 28 dias do mês de julho do ano de 2025. Eu, Márcia Teixeira Amaral, Mat. 01-24404 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Luciana de Oliveira Leal Halbritter – Juíza de Direito.