

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóveis e para intimação de Anna Beatriz Tavares de Almeida, bem como dos promitentes vendedores de Albano Tavares de Almeida Neto e Maria Eduarda de Carvalho Tavares de Almeida, e ainda da Credora Hipotecaria Caixa Econômica Federal – CEF, expedido nos autos da ação de Procedimento Comum, que lhe requer Paula Virginia Tavares De Almeida. Processo nº 0025666-42.2018.8.19.0042

O Dr. Carlos Andre Spielmann, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCERJA nº311, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 05/09/2025 às 10:53 horas e encerramento do 1º leilão em 08/09/2025 às 10:53 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 03/10/2025 às 10:53 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJRJ para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bens: Lote 01 – Os direitos sobre o prédio residencial nº 60 da Rua Vital Brasil, e bem assim o terreno onde o mesmo se acha construído, designado por data de terras próprias, desmembrada de maior porção, no lugar “cortiço”, dentro do perímetro urbano do 1º distrito, contendo a superfície de 321m², 05 e as seguintes medidas e confrontações; faz testada para a rua Vital Brasil, onde mede, em duas linhas: 2m,45-37º18’42”SW e 9m,132-60º43”SW, confronta de

um lado, com terras de Walter Ferreira da Costa, ou sucessores, onde mede 33m, 333-11°09'18"NW; fundos com terras da maior e porção, hoje do adquirente, onde mede 10m, 50-78°50'42"NE; e, do lado restante, que também confronta com as terras da maior porção, por uma faixa que lhe dá acesso a Rua Vital Brasil, mede 28m, 8211°09'18"SE. O imóvel acha-se cadastrado na P.M.P., como logradouro nº139, e inscrição 15.183. Consta na avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça: Trata-se de imóvel situado na beira da rua, constituído por dois pavimentos. No primeiro piso há uma sala de estar com cozinha americana, com chão todo revestido em cerâmica. Atravessando a sala de estar, chega-se num pequeno recinto com banheiro social, com piso em ardósia, e que dá acesso ao segundo pavimento. Através de uma escada de 14 degraus, chega-se ao segundo pavimento, onde há 4 suítes, todas com piso em tábua corrida. A residência também possui um pequeno sótão, com acesso por um pequeno lance de escadas.

Matrícula nº 5120 do 7º Ofício de Justiça – Petrópolis - RJ

Avaliação R\$ 500.000,00 (janeiro de 2025);

Lote 02 – Os direitos sobre o prédio nº 60-A, da Rua Vital Brasil, e bem assim o respectivo terreno formado por Data de terras próprias, desmembrada do de maior proporção no lugar denominado Cortiço, dentro do perímetro urbano do 1º distrito, com área de 177m², 30, fazendo testada para a rua Vital Brasil, onde mede 1m, 578-69°43'42"SW, confronta de um lado com o prédio nº 660 e com terras do Sr. Walter Ferreira da Costa ou sucessores, onde mede em 3 linhas, de diferentes posições: 28m, 82°-11-09'18"NW – 10m, 50-- +°50'42"SW e 11m, 50-11°09'18NW; fundos com terras da Cia. Imobiliária de Petrópolis, onde mede 12m, 02-81°51'42"NE; e do lado restante, que confronta com quem de direito mede 39m, 17-11°09'18"SE. Ônus: Consta na Av.5 e Av.7 Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Matrícula nº 1566 do 7º CRI de

Petrópolis – RJ. Consta na certidão do Oficial de justiça: O acesso à residência se dá pela Rua Vital Brasil, 60 "A". A residência é composta por sala de estar, sala de jantar, 3 quartos, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, lavanderia e varanda fechada. A sala e cômodos têm piso em tábua corrida. O imóvel possui, ainda, um amplo quintal com piso em concreto. Tudo em bom estado de conservação.

Avaliação R\$450.000,00 (maio de 2024);

Avaliação total R\$950.000,00

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º, 8º e artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a

ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado as guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Presidente Wilson, nº 231, 9º andar, Rio de Janeiro - RJ, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as

intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. 04/07/2025.