



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SEXTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 337/339/341-C, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-2222  
E-mail: [cap46vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap46vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LEÃO DO CARMO ALVAREZ DA SILVA CASTRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0806489-12.2023.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GONÇALVES LEDO contra LEÃO DO CARMO ALVAREZ DA SILVA CASTRO, na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO, Juíza de Direito da Quadragésima Sexta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LEÃO DO CARMO ALVAREZ DA SILVA CASTRO, que no dia **16.05.2024, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21.05.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no ID 70498059 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme ID 75091894 - descrito e avaliado no ID 99155725 (em 30/01/2024).- JUSTIFICATIVA: Esta OJA compareceu no endereço da diligência, tendo sido informada pelo porteiro José Irinaldo, que a sala se encontra desocupada. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (conforme Aviso nº 2/2016 do Juiz Coordenador da Central): IMÓVEL: Sala 1107, situado na Avenida N. S. de Copacabana, nº 647, Copacabana, RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 111.633, fls.01, livro 2, com correspondente fração ideal de 0,004 do terreno, e na inscrição municipal de nº 0.913.325-7 (IPTU), onde consta com 39 m2, conforme fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificação datada de 1968, denominado Edifício Gonçalves Ledo, utilizada para fins comerciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 13 pavimentos, sendo 15 unidades por andar do 3º ao 12º andar, 8 unidades no 2º andar e 5 unidades na cobertura. É servido por três elevadores. A portaria é simples, com funcionamento de 07 às 22 horas de segunda a sexta, de 7 às 18 horas aos sábados, sendo fechada nos domingos e feriados. O edifício possui garagem, porém não possui área de lazer e nem salão de festas. Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo de dados do mercado da região. AVALIO Indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 0,004 do terreno, em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 111633, (R-1) em nome de Leão do Carmo Alvarez da Silva Castro, viúvo.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0913325-7): R\$ 9.585,03 (nove mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e três centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 398923-3): R\$ 185,32 (cento e oitenta e cinco reais e trinta e dois centavos), referente ao exercício de 2022 e 2023.- 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 preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo 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, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses 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 da Leiloeira ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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 da Leiloeira); 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, 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% à Leiloeira. 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](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês de abril de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Gisele Fernandes Magalhães Albuquerque, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ana Paula Pontes Cardoso - Juíza de Direito.