



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, 3º Pav., Sala 353/357-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2780
E-mail: cap24vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à MAURICIO GOMES DE SOUZA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0281180-03.2010.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO BRASIL contra MAURICIO GOMES DE SOUZA, na forma abaixo:

O DR. ERIC SCAPIM CUNHA BRANDAO, Juiz de Direito da Vigésima Quarta 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 MAURICIO GOMES DE SOUZA, que no dia **20.05.2024, às 13hs:00min**, no escritório da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28.05.2024**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 419/420, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 189 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 277 - descrito e avaliado às fls. 331/333 (em 28/02/2023), com ratificação às fls. 364/365 (em 17/10/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Justificativa: Não foi possível o acesso ao interior do imóvel, embora este OJA tenha comparecido ao local nos seguintes dias: 14/02/23 às 12h; 15/02/23 às 10h; 17/02/23 às 12h05; 23/02/23 às 11h e 28/02/23 às 13h; em virtude de não ter encontrado o morador. Inclusive fui informada pelo zelador da vila, Sr. Renato, que o próprio entregou ao Sr. Maurício o contato telefônico desta Oficial para uma possível marcação de horário para ser realizada a avaliação; mas não houve nenhum retorno. Assim sendo, cumprindo o mandado já expedido e em conformidade com os atos deste Tribunal e da Corregedoria, procedo à Avaliação Indireta do mesmo. Caracterização do bem avaliado: Classificação: Casa. Endereço: Rua Luís Barbosa, nº 87, Casa 01, Vila Isabel. Matrícula: 995 do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do RJ. Descrição do Imóvel: Casa nº 01, pertencente a uma vila composta por 15 casas, medindo cerca de 43m², ano 1938, conforme espelho do IPTU sob o nº 0416329-1. Imóvel devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula 995. Não há direito à vaga de garagem. Presença de zelador no período diurno. Insta observar que, pelo lado de fora da casa, esta Oficial verificou que ela encontra-se aparentemente em ruim estado de conservação. (fotos em anexo). Da Região: Vila localizada em logradouro perto de comércio, servido dos melhoramentos públicos do município. Vale ressaltar que a região fica próxima ao "Morro dos Macacos". Metodologia Avaliatória: Essa avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao interior do imóvel, utilizando-se o método comparativo de imóveis assemelhados, direto de dados do mercado imobiliário da região bem como dados do IPTU/ITBI da Prefeitura do RJ, nesta data. VALOR: Atribuo ao bem imóvel, indiretamente, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 104.717,39 (cento e quatro mil, setecentos e dezessete reais e trinta e nove centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 995, (R-2) em nome de Emília Constantino, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Penhora: 12ª Vara da Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.044473-1, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Emília Constantino.- Conforme Inventário (Processo nº 0003411-79.1982.8.19.0001) de Emília Constantino requerido por Maurício Gomes de Souza, datado de 12/07/1982, acostado às fls. 98/103, consta a seguinte sentença: "Vistos e examinados os presentes autos de inventário dos bens deixados pela finada Emília Constantino, atendendo a que foram observadas as formalidades legais, adjudico ao Herdeiro Maurício Gomes de Souza, solteiro, os bens mencionados no cálculo de folhas 123".- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0416329-1): R\$ 9.921,41 (nove mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2000 a 2008 e 2017 a 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 203893-3): não apresenta débitos.- 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) 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.- Consta às fls. 419/420 dos autos a seguinte decisão: "... Feito o leilão, o valor apurado será depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões..."- 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) 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 três 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, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, João Carlos Ribeiro, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Eric Scapim Cunha Brandao - Juiz de Direito.