



COMARCA DE MARICÁ -RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/n, Araçatiba, Maricá, RJ.
Telefone: 3508-8000
E-mail: mar01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de AUGUSTO TEIXEIRA, na pessoa de sua Inventariante BENILDA TEIXEIRA PEREIRA, e à ANTONIA MARIA RIBEIRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0002765-31.2009.8.19.0031 – JUSTIÇA GRATUITA) proposta por PEDRO PEREIRA contra Espólio de AUGUSTO TEIXEIRA, na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA ESTIGES TOLEDO, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Maricá, RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de AUGUSTO TEIXEIRA, na pessoa de sua Inventariante BENILDA TEIXEIRA PEREIRA, e à ANTONIA MARIA RIBEIRO, que no dia **10.07.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.07.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 467, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 333 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 330 e 336 - descrito e avaliado às fls. 423/424 (em 30/11/2022).- **CERTIDÃO:** Aos 30 dias do mês de novembro do ano de 2022, às 18:00hs, em cumprimento ao Mandado anexo, ingressei no imóvel com a autorização do Sr. Daniel que se encontrava no local, e avaliei o(s) bem(ns), conforme se segue: Imóvel residencial Lote nº 01, da Quadra B (antigo 1537 atual 1617), do Plano de Loteamento Jardim Adalberto Alvares de Castro, 1º distrito deste Município, com a área de 420,00m², fazendo frente para a Avenida Roberto Silveira, medindo de ambos os lados 35,00m, sendo o lado direito limítrofe com a Rua 2 e esquerdo com o lote 3 e pelos fundos 12,00m confinando com o lote 12, nos termos da cópia da certidão de RGI que acompanha o mandado. O imóvel é totalmente cercado por muros com conservação regular e pintura desgastada, sendo a frente cercada por grades de ferro. Portões social e de garagem em estado regular. Parte externa e interna do imóvel com pintura desgastada pelo tempo. Quintal amplo com espaço na frente e na lateral que dá acesso à garagem nos fundos. Varanda da frente com telha de amianto e piso frio em cerâmica. Parte externa do imóvel com algumas paredes revestidas com revestimento em cerâmica e telhado de amianto. Janelas de vidro e alumínio, com grades brancas com marcas de ferrugem. A sala de estar é ampla, com piso em cerâmica, teto e paredes pintadas. Porta de ferro na entrada da sala com marcas de ferrugem. Copa com piso em cerâmica e paredes e teto pintado, com janela similar à da sala. Cozinha com piso e revestimento em cerâmica, basculante de vidro com alumínio, pia em mármore branco com armário e teto com sinais de infiltração. A casa possui três quartos, sendo um com suíte que possui piso em cerâmica, azulejo nas paredes e box formado com meia parede e porta. Os quartos possuem carpete e as paredes e tetos são pintados. O banheiro social é semelhante ao banheiro da suíte. Na lateral da casa há um corredor que dá acesso aos fundos da casa e à garagem, possuindo piso em cerâmica e revestimento em uma das paredes laterais. Nos fundos encontra-se a garagem ampla que comporta mais de dois veículos automotivos. Há uma construção nos fundos com dois andares. No primeiro andar há um banheiro com piso e revestimento em cerâmica nas paredes, havendo um tanque na área de serviço com azulejo e mármore. Na parte superior desta construção o piso é em ardósia na área aberta, existindo um quarto apenas no emboço e sem piso. A escada que dá acesso ao segundo piso desta construção possui corrimão bem danificado e piso em cerâmica. Excelente localização em virtude da proximidade com o centro, sendo a frente localizada na Avenida Roberto Silveira, umas das principais ruas do município. Diante do exposto, após ampla pesquisa de preços, adotando-se o método comparativo, levando-se em consideração a localização, a área total, o acabamento utilizado e o estado de conservação do bem, atribuo ao imóvel descrito acima o VALOR de R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 676.464,13 (seiscentos e setenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e treze centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 10.149, (R-1) em nome de Augusto Teixeira, casado com comunhão de bens com Olinda do Amaral Guedes, e, Antonia Maria Ribeiro.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 11334): R\$ 6.578,00 (seis mil, quinhentos e setenta e oito reais), conforme relatório de débitos emitido pela Prefeitura Municipal datado de 07/03/2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 467/468, "... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 CTN..."- 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme despacho de fls. 467/468, "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às 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 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o 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 das praças. Caso após o início dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas..."- 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 trinta 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, Marcio de Azevedo Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)
Luciana Estiges Toledo - Juíza de Direito.