



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2169
E-mail: cap33vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JAIR DE ARAÚJO CABRAL, e aos Condôminos IRACEMA DOS SANTOS CABRAL, ARMANDO DOS SANTOS CABRAL, CELSO LUIZ DE ARAÚJO CABRAL, CARLOS LUIZ DE ARAÚJO CABRAL e MIRIAN DE ARAÚJO CABRAL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0313302-64.2013.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALEXANDRE CALAZA contra JAIR DE ARAÚJO CABRAL, na forma abaixo:

O DR. ANDRE AIEX BAPTISTA MARTINS, Juiz de Direito da Trigésima Terceira 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 JAIR DE ARAÚJO CABRAL, e aos Condôminos IRACEMA DOS SANTOS CABRAL, ARMANDO DOS SANTOS CABRAL, CELSO LUIZ DE ARAÚJO CABRAL, CARLOS LUIZ DE ARAÚJO CABRAL e MIRIAN DE ARAÚJO CABRAL, que no dia **29.10.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **31.10.2024**, 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 às fls. 344 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 291 e 347 - descrito e avaliado às fls. 793/794.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Apartamento 301, do prédio nº 145, da Rua Alexandre Calaza, Andaraí, Rio de Janeiro, RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 58.170 (fls. 272), e pela Inscrição Municipal de nº 0.374.898-5 (IPTU), com um total de 65m2, em prédio construído em 1961, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado (fls. 364). Descrição: Prédio residencial, sem vaga de garagem, situado em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em aparente bom estado de conservação. Portaria com funcionamento das 13:00h às 17:00h. Câmeras de segurança em todo o prédio. Um elevador. Cisterna. Prédio de cinco andares. Quatro apartamentos por andar. O prédio foi visitado por este OJA no dia 19/03/2024 às 14:10h, mas o Sr. Edson Silva informou-me da impossibilidade de minha entrada no apartamento, já que os moradores não se encontravam ali e só aparecerem no local esporadicamente. Dessa forma, a avaliação foi feita de forma indireta. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de março/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sites de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado em R\$ 3.593,29. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 233.601,29 (duzentos e trinta e três mil, seiscentos e um reais e vinte e nove centavos). Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 58170, (R-1) em nome de 1- Iracema dos Santos Cabral, solteira; 2- Armando dos Santos Cabral, solteiro; 3- Celso Luiz de Araújo Cabral, desquitado; 4- Carlos Luiz de Araújo Cabral, solteiro; 5- Jair de Araújo Cabral, solteiro; e, 6- Mirian de Araújo Cabral, solteira, na proporção de 1/6 para cada um.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0374898-5): R\$ 3.813,68 (três mil, oitocentos e treze reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2007, 2008, 2011, 2013 e 2015 a 2017; Taxa de Incêndio (inscrição nº 186030-3): R\$ 634,38 (seiscentos e trinta e quatro reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro); 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 ao Leiloeiro 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% ao Leiloeiro. 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 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e sete dias do mês de agosto 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, Michelle Lima Magalhães, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andre Aiex Baptista Martins - Juiz de Direito.