



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 155, Salas 333/335/337-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3771
E-mail: cap29vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de NUILZA AGUIAR VENTURA, na pessoa de sua representante legal MARIA LUCIA AGUIAR VENTURA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0412826-29.2016.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLABELLA contra Espólio de NUILZA AGUIAR VENTURA, na forma abaixo:

O DR. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito da Vigésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de NUILZA AGUIAR VENTURA, na pessoa de sua representante legal MARIA LUCIA AGUIAR VENTURA, que no dia **14.10.2024, às 12hs:20min**, 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 **17.10.2024**, 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. 302 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 284 - descrito e avaliado às fls. 379/380 (em 11/10/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Inicialmente, informo que no dia 02/10/2023, compareci ao endereço indicado, a fim de proceder à avaliação direta do imóvel, o que não foi possível em razão de ter sido informada, pelo porteiro José Ednaldo, que o imóvel está vazio. Imóvel Avaliado: Apartamento residencial, situado à Rua Senador Nabuco, nº 23, Apto. 708, Vila Isabel, RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 7692 e na inscrição municipal de nº 1.458.690-3 (IPTU), conforme cópias da certidão que acompanham o mandado e fazem parte integrante desse laudo. Características do Imóvel: Prédio: Residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, 89 apartamentos, 3 elevadores (2 sociais e 1 de serviço), câmeras de segurança, interfone, portaria 24h, 2 pavimentos de garagem. Área de lazer com piscina, quadra esportiva, churrasqueira e salão de festas. Apartamento 708: Unidade residencial com 70m2, 2 quartos com dependências, varanda e direito a uma vaga no estacionamento. Da Região: O imóvel localiza-se no bairro Vila Isabel, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. O imóvel localiza-se nas proximidades da Comunidade do Morro dos Macacos. Homogeneização do Valor do Imóvel: Média homogeneizada do m2 é de R\$ 4.190,00. Metodologia: Foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma rua. Avaliação: considerando a localização do imóvel e área construída, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 303.680,44 (trezentos e três mil, seiscentos e oitenta reais e quarenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7692, (R-10) em nome de Nuilza Aguiar Ventura, viúva; constando ainda da referida matrícula: (R-7/11) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1458690-3): R\$ 6.850,63 (seis mil, oitocentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1975301-1): R\$ 641,99 (seiscentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos).- 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; 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) 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e nove 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, Luciane Cardoso Duarte, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito - Juiz de Direito.