



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3520 / 3133-3779
E-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARLY GUIMARÃES GRILO, à ANDRÉA DE SOUZA GUIMARÃES à LÚCIA GUIMARÃES SOARES e à FERNANDO BORGES GALLEGU SOARES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Alienação Judicial (Processo nº 0458740-53.2015.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) requerida por LÚCIA GUIMARÃES SOARES e FERNANDO BORGES GALLEGU SOARES em face de MARLY GUIMARÃES GRILO e ANDRÉA DE SOUZA GUIMARÃES, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quinquagésima Primeira 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 MARLY GUIMARÃES GRILO, à ANDRÉA DE SOUZA GUIMARÃES à LÚCIA GUIMARÃES SOARES e à FERNANDO BORGES GALLEGU SOARES, que no dia **30.10.2024**, às **12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do 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 **05.11.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, de acordo com o Art. 896 do CPC, o imóvel em questão no supramencionado autos - descrito às fls. 754/756, com valor homologado às fls. 902.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**: Aos 18 dias do mês de outubro do ano de 2023, às 10hs10, diligenciei a Rua Senador Furtado, nº 39, Apto. 304, bairro do Maracanã, tendo sido minha entrada franqueada no imóvel, de forma mansa e pacífica, pela Sra. Andréa de Souza Guimarães, que acompanhou toda a diligência, apesar de sua limitação física (utiliza andador) face a doença esclerose múltipla; sendo possível verificar o estado de conservação do imóvel objeto da ação. Imóvel Avaliado: Apartamento 304 (fundos) do nº 39 da Rua Senador Furtado, matrícula 15.768, livro 1587, fls. 15 do 6º Ofício de Notas Cidade do Rio de Janeiro; e com Inscrição Municipal 0286783-6 (IPTU-Prefeitura), com 105m2 de área edificada e com idade de 62 anos. Apartamento com 03 quartos, 2 banheiros sociais (segundo a Sra. Andréa, inicialmente, seria 1 banheiro que foi dividido em 2), sala (com janelas de alumínio), cozinha e dependências completas, sem varanda. O imóvel não se apresenta em bom estado de conservação, sendo necessário uma ampla reforma. Piso em taco (sem sinteco recente), paredes precisando de pintura, azulejos e pisos antigos, bem como portas dos quartos e banheiros. Não foi sabido informar se houve alguma reforma hidráulica, bem como, da parte elétrica, ou se permanece a original. Do Edifício: Apresenta 4 pavimentos, com 12 unidades por andar e 2 coberturas. Fachada em pastilhas, portão da garagem em alumínio, e possui pilastras / colunas em mármore, com um portão de ferro que antecede o blindex. Possui portaria 24 horas, bem conservada, com piso em mármore e paredes em lambri, 2 elevadores (1 social e 1 de serviço). Não possui playground, porém, há um espaço utilizado como salão de festas e um bicicletário. Não há vagas de garagem para todos os apartamentos; as vagas pertencem ao condomínio e são disponibilizadas por critérios estabelecidos pelo mesmo, que o porteiro, Sr. Rafael Machado, não soube explicitar, apesar de ter fornecido todas as informações supracitadas referente ao edifício. Da Região: A área de localização do referido imóvel é residencial, possuindo 2 escolas e uma Universidade, o que aumenta o fluxo de carros e pessoas; porém, a Rua Mariz e Barros é a principal da região em oferta de comércio e serviços (padarias, mercado, restaurantes, bancos, etc). O acesso ao transporte público se dá, principalmente, nas Rua Mariz e Barros com vasta oferta de linhas de ônibus; estando a Rua Senador Furtado, próxima a estação de metrô Afonso Pena (Linha 1) e São Cristóvão (Linha 2). A região é atendida por todos os serviços oferecidos pelas concessionárias públicas. Com base no método comparativo, onde através de anúncios de imóveis semelhantes e localizados na região, além do ITBI, é calculado um valor médio do m2. VALOR: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34701, em nome de 1) Marly de Souza Guimarães, e 2) Lúcia de Souza Guimarães.- Conforme Escritura de Doação, datada de 16/01/1973, acostada às fls. 26/28 dos autos, constam como outorgantes doadoras Marly de Souza Guimarães, solteira, e, Lucia de Souza Guimarães, solteira, e como outorgada donatária Andréa de Souza Guimarães, onde doam, como doado tem a donatária 2/6 do imóvel acima, isso é, 1/6 de cada outorgante e metade de cada parte que elas outorgantes possuem no supracitado imóvel.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0286783-6): R\$ 427,66 (quatrocentos e vinte e sete reais e sessenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2021 (07ª cota) e 2024 (09ª e 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 148581-2): R\$ 617,09 (seiscentos e dezessete reais e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2021 e 2023; Condomínio: não apresentava débitos em aberto até a data de 10/09/2024.- *Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.*- 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 arrendimento; A arrematação deverá ser à vista, 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e quatro dias do mês de setembro 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida da Costa Bastos - Juíza de Direito.