



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 201 / 203 / 205 – C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2376
E-mail: cap20vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUCILEA PEREIRA CHAVES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0089518-27.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTES CLAROS contra LUCILEA PEREIRA CHAVES, na forma abaixo:

O DR. DANIEL SCHIAVONI MILLER, Juiz de Direito da Vigésima 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 LUCILEA PEREIRA CHAVES, que no dia **12.11.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21.11.2024**, 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 fls. 183 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 186 e 192 - descrito e avaliado às fls. 219/220.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Informo que em 21/06/2024, às 09h40, diligenciei a Rua Isidro de Figueiredo, nº 23 / 305, não tendo sido atendido o interfone e conforme informado pela zeladora, Sra. Joseilda, a parte ré não havia sido vista saindo do prédio até o momento da diligência. Face ao exposto, não foi possível verificar o estado de conservação do imóvel objeto de AVALIAÇÃO; sendo então realizada AVALIAÇÃO INDIRETA. Observo que as informações referentes ao Condomínio foram fornecidas pela Síndica (através do interfone) e pela zeladora. **IMÓVEL AVALIADO**: Apartamento 305 do Edifício situado na Rua Isidro de Figueiredo, nº 23, matrícula nº 110.792 do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com Inscrição Municipal nº 0.715.583-1 (IPTU), onde consta 35m2 de área edificada e construção datada de 1963, conforme documentos que instruem o mandado. O edifício possui unidades de 2 quartos e 1 quarto, tendo sido informado que o imóvel objeto da avaliação possui 1 quarto (apto 305). Do Prédio: Edifício antigo, pilotis, com fachada pintada, 1 (um) elevador e 4 (quatro) andares. Portão de alumínio branco tubular e portaria reformada e modernizada, possuindo rampa de acesso e bancada em granito, com 34 (tinta e quatro) unidades no total; sendo 16 (dezesesseis) apartamentos com 2 (dois) quartos e 18 (dezoito) apartamentos de 1 (um) quarto. Há 2 apartamentos de 1 (um) quarto no terraço e o restante da área é utilizado para as reuniões de condomínio. A portaria funciona das 7hs às 21hs20 das segundas aos sábados. Tendo sido informado que o prédio possui uma boa estrutura de reservatório de água - cisterna e 2 caixas de água. Da Região: A Rua Isidro de Figueiredo é uma residencial e transversal da Rua São Francisco Xavier, rua que possui ampla oferta de comércio, serviços e transporte público. Tendo uma localização privilegiada. Através de uma análise comparativa do valor do m2 da região, foi calculado um valor médio, adotado para a referida avaliação indireta. Face ao exposto, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais). Rio de Janeiro, 25 de junho de 2024.- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 110.792, **(R-2)** em nome de Lucilea Pereira Chaves, divorciada; constando ainda da referida matrícula: **(R-3) – Hipoteca** em favor da Caixa Econômica Federal - CEF.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0715583-1): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1968515-5): 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; 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de outubro 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, Flávio Plastina Cardoso, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Daniel Schiavoni Miller - Juiz de Direito.