



COMARCA DE MARICÁ -RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/nº, Araçatiba, Maricá, RJ.
Telefone: 3508-8000
E-mail: mar02vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à VIANELLO FERNANDES DE SOUZA e à EUNICE NOGUEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0018765-28.2017.8.19.0031) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEVERLY HILLS contra VIANELLO FERNANDES DE SOUZA e EUNICE NOGUEIRA, na forma abaixo:

O DR. FABIO RIBEIRO PORTO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Maricá, RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à VIANELLO FERNANDES DE SOUZA e à EUNICE NOGUEIRA, que no dia **05.02.2025, às 12hs:40min**, 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 **11.02.2025**, 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. 235 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 212, 214, 243 e 244 - descrito e avaliado às fls. 320 (em 25/05/2022).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Imóvel Lote 23, Quadra G do Condomínio Residencial Beverly Hills situado no 1º Distrito de Município de Maricá/RJ, medindo 12,00m de frente para o Acesso D; 30,00m pelo lado direito limitado com a unidade nº 22; e 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com a unidade nº 24 e 12,00m na linha dos fundos confinando com parte da unidade nº 21. Perfazendo uma área total de 360,00m² e fração ideal de 0.002897. No local há a edificação de um imóvel residencial em alvenaria ainda inacabado com dois pavimentos. Em uma avaliação indireta aparenta ser 130,00m² de área construída e ser assim constituído: 1º pavimento com sala ampla, copa cozinha, banheiro social e escada de acesso ao 2º pavimento. Segundo pavimento com três quartos com uma varanda, circulação e banheiro. Área externa com jardim, garagem coberta para um veículo, varanda coberta. Imóvel em estado inacabado aparentando reforma. Considerações: o referido Condomínio Residencial Beverly Hills tem ruas calçadas, área de lazer com churrasqueira, quadras de esporte, campo de futebol, salão de festas, parque infantil e condomínio fechado. Condomínio com água de poço tratada, fossa e sumidouro, digo sem saneamento público, iluminação pública e ruas pavimentadas. Próximo ao centro da cidade. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 499.030,92 (quatrocentos e noventa e nove mil, trinta reais e noventa e dois centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 118.755, em nome de Vianello Fernandes de Souza, solteiro, e, Eunice Nogueira, solteira; constando da referida matrícula prenotado sob o nº 334524, em data de 09/09/2024, o Instrumento Judicial de Mandado de Averbação, datado de 20/06/2024.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 109405): R\$ 38.953,31 (trinta e oito mil, novecentos e cinquenta e três reais e trinta e um centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que foram interpostos Embargos de Terceiros (nº 0009227-13.2023.8.19.0031) e Agravo de Instrumento (nº 0091939-22.2024.8.19.0000), por Beatriz Gonçalves de Lima em face de Condomínio Residencial Beverly Hills, Vianello Fernandes de Souza e Eunice Nogueira.- 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. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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 arrendimento; 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 dois dias do mês de dezembro 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, Ana Paula Goncalves Bonitz, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fabio Ribeiro Porto - Juiz de Direito.