



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8101/2444-8150
E-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de GERALDO DOS SANTOS LIMA, na pessoa de sua Inventariante JAKELINE DAS NEVES LIMA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0000588-82.2017.8.19.0203) proposta por CENTRO DE LAZER COMUNITÁRIO POUSADAS DO ENGENHO contra Espólio de GERALDO DOS SANTOS LIMA, na forma abaixo:

A DRA. ANA BEATRIZ MENDES ESTRELLA, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Jacarepaguá - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de GERALDO DOS SANTOS LIMA, na pessoa de sua Inventariante JAKELINE DAS NEVES LIMA, que no dia **11.09.2025, às 12hs:30min**, 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 **17.09.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 216 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 278 - descrito e avaliado às fls. 231 (em 18/10/2021).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 18 dias do mês de outubro do ano de 2021, às 15hs:00min, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Professor Alpheo Portela, nº 233, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à AVALIAÇÃO INDIRETA, tendo em vista que a entrada no imóvel foi impedida pela funcionária, Sra. Flavia. Sendo assim, AVALIO em R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.282.163,39 (hum milhão, duzentos e oitenta e dois mil, cento e sessenta e três reais e trinta e nove centavos), trata-se de uma casa de grande extensão, situada em um condomínio fechado, com infraestrutura, as ruas são pavimentadas, com saneamento e distante de área de risco.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 133.413, (R-08) em nome de Rosa Custódia Giannotti e seu marido Gian Luigi Giannotti, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (Av-06) – Retificação: fica retificada a abertura desta matrícula, para que dela conste também, *duas frações ideais de 1/193*, cada uma, do prédio nº 61 da Rua Professor Alpheu Portela, destinado a Centro de Lazer Comunitário; (R-11) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0363950-43.2016.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-12) – Arresto: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0244748-33.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-13) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0369845-53.2014.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Distribuição/RJ, acostada às fls. 157, consta em nome de Geraldo dos Santos Lima, CPF nº 260.013.907-97, o seguinte: do 23º Ofício de Notas Escritura de Promessa de Compra e Venda, referente ao prédio e respectivo terreno da Rua Professor Alpheo Portela, nº 233, e duas frações ideais de 1/193 cada uma, Freguesia de Jacarepaguá, que fazem Rosa Custódia Giannotti e s/marido, à Geraldo dos Santos Lima, livro SJ-20, fls. 039, em 17/11/95.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1360997-9): R\$ 151.764,18 (cento e cinquenta e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e dezoito centavos), referente aos exercícios 2010 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1566448-5): R\$ 1.975,72 (hum mil, novecentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- 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 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e seis dias do mês de agosto de 2025.- 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, Lara Cristina Andrade Chavarri Gomes, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ana Beatriz Mendes Estrella - Juíza de Direito.