



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 302/304/306-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2176
E-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JANINE CARBALLO FERRARO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0285131-53.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BUENOS AIRES contra JANINE CARBALLO FERRARO, na forma abaixo:

O DR. JOÃO MARCOS DE CASTELLO BRANCO FANTINATO, Juiz de Direito da Trigésima Quarta 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 JANINE CARBALLO FERRARO, que no dia **10.02.2025, às 13hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apreçados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **13.02.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, conforme prevê o Art. 891, § único do CPC, os imóveis penhorados conforme termos de penhora às fls. 396 e 399 - tendo a executada ciência conforme fls. 424 - descritos e avaliados às fls. 388/389 (em 04/10/2023) e às fls. 404/405 (em 14/11/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 388/389)**: Compareci ao local da diligência, no dia 06/09/2023, às 11h e, encontrei o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, Sr. José Ronaldo Souza, procedi à Avaliação Indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situada na Rua Buenos Aires, nº 93 / 1015, com as características e confrontações constantes da matrícula 27702 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 1.500.768-5. O Edifício: Construção datada de 1981, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 12 andares, 2 andares com 12 salas e 10 andares com 15 salas. Sem garagem. Portaria até 22hs. 3 elevadores. Entrada da portaria com chão de granito cinza e preto e paredes pintadas e com madeira. 1ª. Parte da fachada do prédio em mármore branca. Câmeras de segurança. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 33m2, segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 27702 e Inscrição Municipal nº 1.500.768-5. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 104.717,39 (cento e quatro mil, setecentos e dezessete reais e trinta e nove centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27.702, (R-14/Av-15) em nome de Ronald Carballo, casado pelo regime da comunhão total de bens com Maria Regina Troccoli Carballo.- Conforme Escritura de Inventário e Partilha em razão do Espólio de Ronald Carballo, falecido no dia 06/08/2013, e de Inventário e Adjudicação em razão do Espólio de Roseane Meanda Carballo, falecida no dia 30/12/2013, consta como Herdeira da referida sala, a filha/irmã, Janine Carballo Ferraro.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1500768-5): R\$ 12.741,83 (doze mil, setecentos e quarenta e um reais e oitenta e três centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2021 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 635211-6): R\$ 523,14 (quinhentos e vinte e três reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 404/405)**: Compareci ao local da diligência, no dia 18/10/2023, às 11hs e, encontrei o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, Sr. Reginaldo Santos, procedi à Avaliação Indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situado na Rua Buenos Aires, nº 93 / 1014, com as características e confrontações constantes da matrícula 27701 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 1.500.767-7. O Edifício: Construção datada de 1981, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 12 andares, 2 andares com 12 salas e 10 andares com 15 salas. Sem garagem. Portaria até 22hs. 3 elevadores. Entrada da portaria com chão de granito cinza e preto e paredes pintadas e com madeira. 1ª. Parte da fachada do prédio em mármore branca. Câmeras de segurança. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 31m2, segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 27701 e Inscrição Municipal nº 1.500.767-7. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do

presente edital para R\$ 104.717,39 (cento e quatro mil, setecentos e dezessete reais e trinta e nove centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27.701, (R-14/Av-15) em nome de Ronald Carballo, casado pelo regime da comunhão total de bens com Maria Regina Troccoli Carballo.- Conforme Escritura de Inventário e Partilha em razão do Espólio de Ronald Carballo, falecido no dia 06/08/2013, e de Inventário e Adjudicação em razão do Espólio de Roseane Meanda Carballo, falecida no dia 30/12/2013, consta como Herdeira da referida sala, a filha/irmã, Janine Carballo Ferraro.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1500767-7): R\$ 12.104,86 (doze mil, cento e quatro reais e oitenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2021 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2347629-4): R\$ 523,14 (quinhentos e vinte e três reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito 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, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) João Marcos de Castello Branco Fantinato - Juiz de Direito.