



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE**  
Rua Carlos da Silva Costa, nº 141, 4º Andar, Sala 403/405, Campo Grande  
Telefone: 3470-9659  
E-mail: [cgr03vciv@tjrj.jus.br](mailto:cgr03vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à EDENIRES SOARES FALCÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0026582-09.2017.8.19.0205) proposta por CONDOMÍNIO PASSEIO EMPRESARIAL contra EDENIRES SOARES FALCÃO, na forma abaixo:

A DRA. FABELISA GOMES LEAL, Juíza de Direito da Terceira Vara Cível Regional de Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à EDENIRES SOARES FALCÃO, que no dia **20.02.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **26.02.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor conforme decisão de fls. 465, o "Direito e Ação" ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 252 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 308 e 317 - descrito e avaliado às fls. 260 (em 25/07/2022).- CERTIDÃO e AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Aos vinte e dois dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e dois, nesta cidade, em cumprimento ao presente, após ter me dirigido à Rua Campo Grande, nº 1014, Sala 314, Campo Grande, em dias e horários distintos, sem obter atendimento na aludida sala, procedi à sua AVALIAÇÃO INDIRETA. Trata-se de imóvel não residencial urbano que se encontra na seguinte situação: 1) Localização - próximo a pontos comerciais, unidades educacionais e de saúde; possui asfaltamento e calçamento no logradouro e no passeio; possui redes pluviais e de saneamento básico canalizadas; possui rede de água potável no logradouro; possui rede de energia elétrica e iluminação pública; possui serviço de transporte público urbano em torno do imóvel em até 1km; possui prestação de serviço público ou posto à disposição de coleta de lixo, entrega de correspondência, telefonia, TV por assinatura; possui proximidade de local de lazer e entretenimento público ou privado como clubes, praças, quadras poliesportivas; possui proximidade de serviço público como PMERJ. 2) Características: Trata-se de uma sala em edifício comercial situado em frente à linha do trem e próximo ao Calçadão, com portaria, elevadores e serviço de segurança. 3) Metragem (segundo documentação anexa): Área edificada do apartamento: 23m2. Valor venal do imóvel (IPTU): R\$ 48.730,00. Quanto à metragem do imóvel, foi considerada a guia do IPTU expedida pela Fazenda Municipal e a certidão do 4º RGI, ainda que eventualmente não corresponda à realidade fática, pois esta Oficial, além de não adentrar ao imóvel, não dispõe de capacidade técnica suficiente, nem de meios apropriados para realizar a medição. Metodologia de Avaliação: Para a elaboração deste trabalho, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado" a partir de pesquisas junto à corretoras de imóveis na respectiva área, assim como em sites especializados. Tendo em vista a pesquisa comparativa realizada, bem como todos os fatores que influenciam no valor de mercado, como padrão de construção, acabamento e localização, fixo o VALOR da avaliação do imóvel em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 162.559,45 (cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 12º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 39164, (R-4) em nome de Edenires Soares Falcão, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – Alienação Fiduciária: o imóvel objeto da matrícula foi Alienado Fiduciariamente a Aisil Incorporadora Ltda.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3321995-7): R\$ 9.020,81 (nove mil, vinte reais e oitenta e um centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5544181-0): R\$ 533,28 (quinhentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 465 "... O adquirente receberá o bem livre e desonerado, conforme art. 130, parágrafo único do CTB c/c art. 908, §1º, do CPC.- 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](http://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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 465 "... O pagamento será

*realizado de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Desde já, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação...".*- 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](http://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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de janeiro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Valéria Ribeiro de Oliveira da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Fabelisa Gomes Leal - Juíza de Direito.