



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 217 e 219-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2391
E-mail: cap04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à URSULA KARIM WILLE, na pessoa de seu Tutor BRUNO DIETER WILLE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0286927-50.2018.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JG contra URSULA KARIM WILLE, na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito da 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 URSULA KARIM WILLE, na pessoa de seu Tutor BRUNO DIETER WILLE, que no dia **01.10.2025, às 12hs:10min**, 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 **07.10.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, de acordo com o Art. 896 do Código de Processo Civil, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 472 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 428 - descrito e avaliado às fls. 517/518 (em 16/09/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 16 dias do mês de setembro do ano de 2024, às 10hs:00min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2024/36802, do Processo nº 0286927-50.2018.8.19.0001, compareci na Avenida Boulevard Vinte e Oito de Setembro, nº 189, Apartamento 101, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. Djalma Ribeiro, porteiro do Condomínio do Edifício JG. Foi feita a tentativa e a solicitação de avaliação direta com o Sr. Bruno Dieter Wille, tutor e irmão da parte, Sra. Úrsula Karim Wille, não logrando êxito nas tentativas de contato por telefone e mensagens por whatsapp. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 101, prestadas pelo Sr. Djalma Ribeiro, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 46.358, e na Inscrição Municipal de nº 0.253.395-8 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio do Edifício JG: Construção datada de 1958, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por cinco andares contando com o térreo, possuindo um apartamento no térreo, três do segundo ao quarto andar e um na cobertura, totalizando onze apartamentos. O condomínio não possui elevador, área de lazer e garagem. Portaria com funcionamento em horário comercial das 09h às 17h, não possuindo monitoramento de câmeras de segurança 24h. O prédio é antigo, possuindo a entrada em grades e portão de ferro, com escada, logo após, em mármore e parede com detalhes em madeira, corredor com piso simples, sem acessibilidade, com escadas para os andares. O condomínio possui um funcionário, o Sr. Djalma Ribeiro, e o síndico é morador do prédio. Do Apartamento 101: O apartamento possui 82m2. Situado no primeiro andar, no térreo, com posição de fundos. O imóvel é composto por uma sala, dois quartos, um banheiro social, uma cozinha e área de serviço. O apartamento fica no final do corredor de entrada, possuindo um portão em grades de ferro e uma outra porta de ferro com vidro até adentrar no imóvel. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima ao Hospital Pedro Ernesto e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), rede de transporte público nas vias próximas e a estação Maracanã de metrô e de trem, estando nos arredores do Maracanã, da Praça Barão de Drumond, estando próximo ao Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, Escola Municipal General Humberto de Souza Mello, Escola Municipal Madrid, Escola Municipal Equador e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 307.834,00 (trezentos e sete mil, oitocentos e trinta e quatro reais).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 46.358, **(R-1)** em nome de Diva Faria dos Santos, casada pelo regime da separação total de bens com José Maria Goes de Sá Peixoto; constando ainda da referida matrícula: **(R-2) – Doação c/reserva de usufruto**: Diva Faria dos Santos, bem como o seu marido José Maria Goes de Sá Peixoto, doaram o imóvel com reserva de usufruto a Ursula Karim Wille, solteira; **(Av-3) – Cláusulas**: Nos termos das escrituras de 23.12.91 e 29.12.92, o imóvel fica gravado com as cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade, pelo prazo de 10 anos; **(R-4) – Usufruto Vitalício**: Nos termos das escrituras de 23.12.91 e 29.12.92, o imóvel fica gravado com usufruto vitalício em favor de Diva Faria dos Santos e seu marido José Maria Goes de Sá Peixoto.- Cientes os Srs. interessados que, os usufrutuários Diva Faria dos Santos e José Maria Goes de Sá Peixoto, são falecidos, conforme consultas junto ao site da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro / Banco de

Nascimento e Óbito.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0253395-8): R\$ 25.457,68 (vinte e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2009, 2014 e 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2284392-4): R\$ 996,28 (novecentos e noventa e seis reais e vinte e oito 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 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 suprimindo, 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, Rafael Leão Pereira Gomes, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)

Fernanda Galliza do Amaral - Juíza de Direito.