



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 226, 228, 230-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2236
E-mail: cap12vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO E ONLINE e INTIMAÇÃO à FERNANDO ANTONIO CHAVES DE CASTRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0473411-81.2015.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TAUILE WADIH contra FERNANDO ANTONIO CHAVES DE CASTRO, na forma abaixo:

O DR. ROSSIDELIO LOPES DA FONTE, Juiz de Direito da Décima Segunda 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 FERNANDO ANTONIO CHAVES DE CASTRO, que no dia **16.09.2025, 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 **22.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 427, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 282 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 304 - descrito e avaliado às fls. 333 (em 08/07/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**: Imóvel: Sala 1006, do prédio nº 55, situado na Praça Saenz Peña, nº 55, Freguesia do Engenho Velho, com fração ideal de 8/1370 do respectivo terreno, conforme descrito na matrícula 122.609 do 11º Registro de Imóveis e inscrição nº 0.465.559-3 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição: Prédio: Construção do ano de 1964. Prédio misto com dois elevadores. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 48m2, conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU 2024. Possui um pequeno hall de entrada, uma sala com divisão com um banheiro e o que poderia ser uma cozinha, um quarto dividido em uma pequena suíte. Regular estado de conservação. Localização: Em frente ao metrô e próximo de todo comércio da Praça Saenz Peña. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 334.000,00 (trezentos e trinta e quatro mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 349.716,17 (trezentos e quarenta e nove mil, setecentos e dezesseis reais e dezessete centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 122.609; constando da referida matrícula: **(R-02) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital – Execução Fiscal nº 2004.120.044573-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Onofre F. do Carmo; **(R-3) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0306805-58.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Onofre Figueiredo do Carmo; **(R-4) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital – Execução Fiscal nº 0098658-90.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Onofre Figueiredo do Carmo.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0465559-3): R\$ 135.754,82 (cento e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2006, 2007 e 2009 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 225593-3): R\$ 658,62 (seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 352/353 a seguinte decisão: “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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...”; cientes que será livre de IPTU, condomínio e taxas, desde que o valor comporte.- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 352/353 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo,

a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...". 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 cinco 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, Isabel Cristina Pinto de Barros Cabral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rossidelo Lopes da Fonte - Juiz de Direito.