



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SEXTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 337/339/341-C, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2222
E-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ORTOPEDIA DOS MAXILARES – ABOM, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0154255-73.2021.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JURSAN contra ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ORTOPEDIA DOS MAXILARES - ABOM, na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO, Juíza de Direito da Quadragésima Sexta 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 ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ORTOPEDIA DOS MAXILARES – ABOM, na pessoa de seu representante legal, que no dia **24.04.2025, às 13hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **29.04.2025**, 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, os imóveis penhorados conforme termos de penhoras às fls. 1122, 1123, 1124 e 1125 - tendo sido a executada intimada das penhoras conforme fls. 1097 - descritos e avaliados às fls. 1244/1247, 1249/1252, 1254/1257 e 1259/1262 (em 11/10/2024 e 14/10/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 1259/1262), na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua General Caldwell, nº 276, Sala 503, com 41m2. Número de inscrição: 1224028-9. Matrícula: 55.404. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 24/09/2024 às 08:40 horas e 30/09/2024 às 11:30 horas, não havendo pessoa que me atendesse, sendo informada pelo porteiro, Sr. Silas, não tem visto funcionário no imóvel. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme Norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 208.312,00 (duzentos e oito mil, trezentos e doze reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 218.114,00 (duzentos e dezoito mil, cento e quatorze reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55.404, (R-10) em nome de Associação Brasileira de Ortopedia dos Maxilares – ABOM.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1224028-9): R\$ 16.620,50 (dezesesseis mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2414389-3): R\$ 530,97 (quinhentos e trinta reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 1254/1257), na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua General Caldwell, nº 276, Sala 504, com 41m2. Número de inscrição: 1224029-7. Matrícula: 97.486. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 24/09/2024 às 08:40 horas e 30/09/2024 às 11:30 horas, não havendo pessoa que me atendesse, sendo informada pelo porteiro, Sr. Silas, não tem visto funcionário no imóvel. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme Norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 208.312,00 (duzentos e oito mil, trezentos e doze reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 218.114,00 (duzentos e dezoito mil, cento e quatorze reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 97.486, (R-03) em nome de Associação Brasileira de Ortopedia dos Maxilares.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1224029-7): R\$ 14.722,26 (quatorze mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), referente aos exercícios de 2016, 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2950624-3): R\$ 530,97 (quinhentos e trinta reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 1249/1252), na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua General Caldwell, 276, Apto. 703, com 41m2. Número de inscrição: 1224036-2. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 24/09/2024 às 08:40 horas e 30/09/2024 às 11:30 horas, não havendo pessoa que me atendesse, sendo informada pelo porteiro, Sr. Silas, não tem visto funcionário no imóvel. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme Norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 208.312,00 (duzentos e oito mil, trezentos e doze reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 218.114,00 (duzentos e dezoito mil, cento e quatorze reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 114.602, (R-04) em nome de Associação Brasileira de Ortopedia dos Maxilares.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1224036-2): R\$ 15.590,08 (quinze mil, quinhentos e noventa reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2016, 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2848283-4): R\$ 530,97 (quinhentos e trinta reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 1244/1247), na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua General Caldwell, nº 276, Sala 704, com 41m2. Número de inscrição: 1224037-0. Matrícula: 113.320. Características gerais do imóvel: Compareci ao

local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 24/09/2024 às 08:40 horas e 30/09/2024 às 11:30 horas, não havendo pessoa que me atendesse, sendo informada pelo porteiro, Sr. Silas, não tem visto funcionário no imóvel. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme Norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 208.312,00 (duzentos e oito mil, trezentos e doze reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 218.114,00 (duzentos e dezoito mil, cento e quatorze reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 113.320, (R-04) em nome de Associação Brasileira de Ortopedia dos Maxilares.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1224037-0): R\$ 14.722,26 (quatorze mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), referente aos exercícios de 2016, 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2330175-7): R\$ 530,97 (quinhentos e trinta reais e noventa e sete 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dois dias do mês de abril 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, Gisele Fernandes Magalhães Albuquerque, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ana Paula Pontes Cardoso - Juíza de Direito.