



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 308, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8127 / 2444-8125
E-mail: jpa04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ELISABETE GOMES LIMA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0062171-10.2013.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO ECOLIFE FREGUESIA contra ELISABETE GOMES LIMA, na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHÃO, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ELISABETE GOMES LIMA, que no dia **15.05.2025, às 12hs:00min**, 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 **20.05.2025**, 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 “Direitos Aquisitivos” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 152 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 162 - descrito e avaliado às fls. 423/424 (em 30/01/2024).- CERTIDÃO: Certifico e dou fé que, em 30 de janeiro de 2024, às 11:20h, em cumprimento ao r. mandado, compareci no endereço indicado, e fui atendido pela senhora Elisabete Gomes Lima, que após tomar conhecimento do inteiro teor da determinação judicial, permitiu meu acesso ao imóvel, a fim de efetivar a diligência. LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DE IMÓVEL: Objeto da Avaliação: Apartamento 601 do Bloco 01 do prédio situado na Estrada dos Três Rios, nº 1305, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem. O imóvel está registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº 331005 e, conforme espelho do IPTU, inscrição número 3.168.600-9, a construção foi realizada no ano 2012, sendo de 78m² a área edificada. Edificação utilizada para fins residenciais, sendo o imóvel suprido de todos os melhoramentos públicos, como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de águas e esgotos. O condomínio possui garagem no pavimento térreo e subsolo para estacionamento de veículos, bicicletário, 2 elevadores no bloco 1, e 3 no bloco 2, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festas, academia, brinquedoteca, parquinho, sala de estudos, sala de jogos, sala de cinema, piscina, sauna com hidromassagem, serviço de portaria 24 horas. Trata-se de um apartamento com a seguinte divisão interna: ampla sala, 2 quartos, sendo um deles suíte, banheiro social, cozinha, copa, e varanda. O imóvel se encontra em bom estado de conservação. A cozinha e o banheiro têm as paredes revestidas por azulejo, e piso de cerâmica em todo o imóvel. A pintura do apartamento também está em bom estado de conservação. Para proceder à avaliação foram coletadas amostras em sites de compra e venda de imóveis de vasto conhecimento popular, com área edificada próxima ao bem objeto da avaliação, no mesmo edifício, e em endereços na mesma região, e assim, AVALIO o imóvel em R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 492.115,57 (quatrocentos e noventa e dois mil, cento e quinze reais e cinquenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 331005, (R-10) em nome de Elisabete Gomes Lima, divorciada; constando ainda da referida matrícula: (R-11) – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-15) – Consolidação de Propriedade do imóvel em favor da fiduciária Caixa Econômica Federal; (Av-19) – Ação Ordinária: 24ª Vara Federal/RJ – Processo nº 0001899-05.2016.4.02.5101, movida por Elisabete Gomes Lima em face de CEF - Caixa Econômica Federal; (R-20) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0339874-47.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3168600-9): R\$ 27.111,12 (vinte e sete mil, cento e onze reais e doze centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3636500-5): R\$ 241,63 (duzentos e quarenta e um reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2023 e 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 sete 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, Katia Pessoa Cavalcanti, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Viviane Tovar de Mattos Abrahão - Juíza de Direito.