



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2224
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à HELINE MAIQUES DE CARVALHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0846873-51.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CARVALHO ALVIM contra HELINE MAIQUES DE CARVALHO, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima 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 HELINE MAIQUES CARVALHO, que no dia **21.05.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26.05.2025**, 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, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no id 121427818 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme id 13413318 - descrito e avaliado no id 149850881.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL: Apartamento 103, da Rua Carvalho Alvim, nº 395, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 44.032, e pela Inscrição Municipal de nº 0.545.916-9 (IPTU), com um total de 51m2, em prédio construído em 1948, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandato. Descrição: Apartamento, situado em logradouro secundário com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Compareci ao local no dia 11/10/2024, às 13:10hs, mas não houve qualquer atendimento, nem pela portaria, nem pelo apartamento. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de outubro/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado na área em R\$ 6.709,14. Multiplicando-se pelos 51 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 336.709,14 (trezentos e trinta e seis mil, setecentos e nove reais e quatorze centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 44.032, **(R-2)** em nome de Heline Maiques de Carvalho, divorciada; constando ainda da referida matrícula: **(R-3) – Usufruto Vitalício**: Heline Maiques de Carvalho, constituiu usufruto vitalício do imóvel em favor de Hipatia Maiques de Carvalho, viúva.- Cientes os Srs. interessados que, a usufrutuária Hipatia Maiques de Carvalho, é falecida, conforme Certidão de Óbito.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0545916-9): R\$ 3.184,71 (três mil, cento e oitenta e quatro reais, e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2018, 2021, 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 258760-8): R\$ 533,98 (quinhentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2024; Condomínio: R\$ 36.410,41 (trinta e seis mil, quatrocentos e dez reais e quarenta e um centavos), conforme planilha datada de 11/04/2025.- 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 da comissão à Leiloeira no ato da arrematação. Cientes os Srs. interessados que consta no id 181546770 a seguinte decisão: “... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...”. 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezesseis 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.