



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 319/321/323-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2991
E-mail: cap43vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de MARIA ANTONIA SILVA, na pessoa de ARLETE CARDOSO DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0015443-56.2018.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO PENA GRIS contra Espólio de MARIA ANTONIA SILVA, na forma abaixo:

O DR. CARLOS SÉRGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito da Quadragésima Terceira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de MARIA ANTONIA SILVA, na pessoa de ARLETE CARDOSO DA SILVA, que no dia **16.07.2025, às 12hs:40min**, 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 **22.07.2025**, 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 às fls. 137 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 141 - descrito e avaliado às fls. 161 (em 12/02/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: O imóvel encontra-se vazio de bens e pessoas. A Administração Edifício Pena Gris forneceu a planta do apartamento 904 semelhante ao apartamento 804. Imóvel Avaliado: Apartamento residencial, localizado na Rua Pedro Américo, nº 110, Apto. 804, bairro Catete. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 196.959, inscrição municipal de nº 0985473-8 (IPTU), conforme cópias de certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Característica do imóvel: Prédio: Prédio residencial, com 04 (quatro) lojas no térreo; com 01 (uma) entrada, garagem, 10 (dez) andares com 10 (dez) apartamentos por andar; terraço-playground, com churrasqueira; 02 (dois) elevadores; porteiro das 06hs às 22hs e interfone externo. Imóvel Avaliado - Apartamento Residencial, fundos, 32m2, 01 (um) quarto, sala, cozinha e banheiro. Da Região: O imóvel fica localizado na Rua Pedro Américo. Tem-se acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus, e próximo à Delegacia de Polícia. É servido de todos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Da Avaliação do Imóvel Para Venda: As amostras foram coletadas junto aos sites de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 04 (quatro) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro. homogeneização do valor do imóvel: Média homogeneizada do m2: R\$ 8.170,50. Desvalorização Do Imóvel: O imóvel fica localizado a poucos metros de umas das entradas da Comunidade Santo Amaro e do Hotel Acolhedor do Estado do Rio de Janeiro. Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 241.218,58 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e dezoito reais e cinquenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 196.959, **(R-03)** em nome de Maria Antonia Silva, solteira.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0985473-8): R\$ 1.562,85 (hum mil, quinhentos e sessenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 430634-6): R\$ 324,34 (trezentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 85.563,51 (oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), conforme planilha datada de 26/05/2025.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 219 a seguinte decisão: "... O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas no preço..."- 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. Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 171 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e nove dias do mês de maio 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, Luiz Antônio de Andrade Soares, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Carlos Sérgio dos Santos Saraiva - Juiz de Direito.