



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8108
E-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à NÁDIA CARMONA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008839-85.2000.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARGARIDA contra NÁDIA CARMONA, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda 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 NÁDIA CARMONA, que no dia **15.07.2025, às 12hs:20min**, 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 **06.08.2025**, 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. 322 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 324 - descrito e avaliado às fls. 1070/1072 (em 16/09/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos dezesseis dias do mês de setembro do ano de 2024, às 09:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Em atendimento a ordem judicial constante do Mandado de Avaliação 2039/2024/MND, uma vez que não fui atendido por qualquer pessoa no imóvel, informo que procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, com base nas diretrizes da Corregedoria Geral da Justiça e nas informações e dados colhidos em sites de compra e venda de imóveis e na documentação digitalizada que passa a fazer parte integrante deste Laudo. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: Unidade habitacional 401 da Rua Otacílio Novais, nº 241, Taquara, Jacarepaguá, composta de sala, dois quartos, sendo uma suíte, dependências de empregada e duas vagas de garagem, com possibilidade de utilização de área superior, com fração ideal de 0,003833790, inscrição FRE 1.571.407-4, CL 05655-6, e com matrícula nº. 154.699 do 9º RGI, com área edificada de 170 metros quadrados, com idade de 1983, com as confrontações e características constante da documentação digitalizada. Prédio: Utilizando as informações constantes do último Laudo de Avaliação elaborado em 15 de maio de 2019, consta que o mesmo é construído em alvenaria, com três pavimentos, com elevador, com interfone, com garagem para veículos, com playground e churrasqueira e, apresentando regular estado de conservação e limpeza. Avaliação: Os imóveis da região, com as mesmas características, cômodos, metragem e conservação, apresentam o valor médio do metro quadrado de R\$ 3800,00 (três mil e oitocentos reais). O prédio/imóvel avaliando está entre o estado c (requer reparos pequenos; intermediário = 8,09%) e o estado g (requer reparações simples; regular = 18,10%). A média destes estados é de: Média = $(8,09 + 18,10)/2 = 13,10\%$ Kd = $1 - 0,131 = 0,869$. Desta forma, utilizando o Método de Heidecke, aplicando-se sua taxa de depreciação, AVALIO Indiretamente o referido bem em R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 586.350,47 (quinhentos e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 154.699, (R-02) em nome de Nádia Carmona, solteira; constando ainda da referida matrícula: (Av-3) – Sentença: Pela carta de 28/05/02 da 1ª Vara de Família e Sucessões Reg. III Jabaquara-SP, prenotada em 06/06/02 com o nº 876792 à fl. 124 do livro 1-EQ, fica averbada a Sentença homologada em 16 de setembro de 1992 na ação de oferta de alimentos (Processo 1870/91) – entre Emílio Aldo Dossi em face de Emílio Aldo Dossi Junior, filho de Nádia Carmona em que ficou acordado que o imóvel será alienado e o produto da venda será partilhado entre as partes na proporção de 50% para cada um; (R-5) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0209721-09.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Nádia Carmona; (R-6) – Penhora: 21ª Vara Cível – Processo nº 0031853-25.2000.8.19.0001, Ação movida por Luiz Ubiratan Barros de Sousa e Eliana Oliveira de Sousa em face de Nádia Carmona; (R-7) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0228033-38.2005.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Nádia Carmona; (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0308383-56.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1571407-4): R\$ 161.140,72 (cento e sessenta e um mil, cento e quarenta reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2001 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 671425-7): R\$ 1.307,32 (hum mil, trezentos e sete reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 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 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de junho 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, Alessandra Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.