



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8807
E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à BIANCA LONGO DO NASCIMENTO e à ALEXANDRO FERREIRA DO NASCIMENTO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0036416-29.2014.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ILHA DE NASSAU contra BIANCA LONGO DO NASCIMENTO e ALEXANDRO FERREIRA DO NASCIMENTO, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à BIANCA LONGO DO NASCIMENTO e ALEXANDRO FERREIRA DO NASCIMENTO, que no dia **15.07.2025 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 **21.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 369/370, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 317 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 233 - descrito e avaliado às fls. 339/340 (em 18/10/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: No que concerne a qualificação do imóvel, mais precisamente sua metragem, esta OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo, por falta de utensílios e/ou equipamentos, bem como de conhecimento técnico, dessa forma para fins de conclusão dos trabalhos serão levados em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, tais como o recibo de entrega do IPTU e Certidão do RGI, ainda que eventualmente estes não correspondam a realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como mais razoáveis. Imóvel Avaliado: Imóvel composto pelo Apartamento 201 do edifício à Rua Henrique Stamile Coutinho, nº 470, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, medindo 110m2, conforme guia de IPTU às fls. 240, inscrição imobiliária 1915378-2 e certidão do 9º RGI da Capital do Estado do Rio de Janeiro, matrícula 187.118 (fls. 219), que acompanharam o presente mandado e fazem parte integrante deste laudo. Características do Imóvel: Compareci ao local no dia 18/10 às 11:39h e tive a entrada franqueada pela Sra. Bianca Longo do Nascimento. Constatei o que se segue: apartamento antigo, com três quartos, dependência completa, branda espaçosa, cozinha, sala, imóvel de frente para a rua, em área valorizada, residencial, medindo 110m2. Localiza-se no bairro do Recreio dos Bandeirantes, em condomínio com boa localização, próximo a vias de grande circulação, possui fácil acesso, com estacionamento. Valor do Imóvel Avaliado: Levando-se em consideração pesquisa do mercado, através de obtenção de amostras de imóveis com características e localização semelhantes na região, para obtenção do valor de mercado considerado o preço médio para venda à vista, conforme artigo 423 do CNCGJ e, utilizando-se do método comparativo simplificado, AVALIO o imóvel em R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 753.879,18 (setecentos e cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e nove reais e dezoito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 187.118, (R-4) em nome de Bianca Longo do Nascimento, casada com Alexandro Ferreira do Nascimento, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (Av-6) – Indisponibilidade: 14ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro - Ação Civil Pública nº 0012652-21.2016.4.02.5101, indisponibilidade do imóvel em face de Bianca Longo do Nascimento ou Bianca Leandro Longo; (R-7) – Penhora: 12ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ - Execução Fiscal nº 0108562-81.2012.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1915378-2): R\$ 54.332,96 (cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos), referente aos exercícios de 2009, 2012 a 2015, 2017 e 2019 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 813754-9): R\$ 972,87 (novecentos e setenta e dois reais e oitenta e sete 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 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, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dez 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, Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.