



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 IVONE GONZAGA NUNES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Sumária (Processo nº 0450572-04.2011.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TEREZA CRISTINA contra IVONE GONZAGA NUNES, 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 IVONE GONZAGA NUNES, que no dia **14.07.2025, às 12hs:30min**, 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 **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. 673, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 413 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 388, 398 e 449 - descrito e avaliado às fls. 451/452 (em 14/04/2023).- **JUSTIFICATIVA:** Esta OJA compareceu no endereço da diligência, no dia 03/04 às 11:50h, para vistoriar o imóvel, o que não foi possível em razão de ter sido informada que o imóvel se encontra desocupado. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** (conforme Aviso nº 2/2016 do Juiz Coordenador da Central). Imóvel: Sala 702, situado na Avenida Princesa Isabel, nº 272, Copacabana, RJ com a correspondente fração de 10,9/81 do terreno e devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, no livro 2 J/8 fls. 42, nº 30048 e na inscrição municipal de nº 1.262.202- 3 (IPTU), onde consta com 27m2, conforme fotocópias que acompanharam o mandado. Prédio: edificação datada de 1974, denominado Edifício Tereza Cristina, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, 6 apartamentos por andar, totalizando 66 unidades e 11 lojas na galeria. É servido por dois elevadores, com capacidade para 4 pessoas, A portaria, com serviço 24h é situada no interior da galeria e tem piso em granito e portas de vidro temperado. Não possui salão de festas e nem playground. AVALIO o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal do terreno, em R\$ 267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 292.751,64 (duzentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 30048, **(R-5)** em nome de Marina Dias Figueiredo, desquitada.- Conforme Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, datada de 29/05/2009, acostada às fls. 135/140, em virtude do falecimento de Marina Dias Figueiredo, consta como Outorgante Promitente Cedente: Gabriela Moreira Figueiredo de Carvalho, solteira, e, como Outorgada Promitente Cessionária: Ivone Gonzaga Nunes, separada consensualmente.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1262202-3): R\$ 7.071,23 (sete mil, setenta e um reais e vinte e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 520150-4): R\$ 217,20 (duzentos e dezessete reais e vinte centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2021 a 2023.- 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.- Cientes os Srs. interessados que constam às fls. 642 e 673 as seguintes decisões: “... Defiro que a arrematação seja à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida da comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido... 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 suprimido, 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 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.