



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 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à VERA FERREIRA MAIA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0045300-26.2018.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA VERDE contra VERA FERREIRA MAIA, 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 VERA FERREIRA MAIA, que no dia **07.08.2025, às 13hs:00min**, 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 **28.08.2025**, 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. 381, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 340 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 335 e 344 - descrito e avaliado às fls. 358/359 (em 30/10/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Aos 30 dias do mês de outubro do ano de 2024, às 09hs:30min, em cumprimento do mandado de avaliação compareci / comparecemos à Rua Orizona, nº 33, Bloco 02, Apto. 208, Freguesia, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a AVALIAÇÃO INDIRETA tendo em vista que comparecendo ao endereço indicado, não logrei êxito nas vezes em que lá estive, em ser atendido. Desta forma, para melhor atender ao Juízo, procedi a Avaliação Indireta do imóvel, com base nas diretrizes da Corregedoria Geral de Justiça e das informações e dados colhidos no local, na documentação juntada e utilizando o preço médio de mercado dos imóveis similares da região (método comparativo descritivo) além de consultar o sítio eletrônico do Município a fim de proceder a correta identificação do imóvel e subsidiar a avaliação com as informações pertinentes. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: Localizado na Rua Orizona, nº 33, Bloco 02, Apto. 208, Freguesia, Jacarepaguá, cujas confrontações e características se encontram constantes na certidão de ônus reais anexada no processo; descrição do imóvel: Fica num prédio residencial com estrutura de concreto e alvenaria de tijolos, não sendo possível mensurar seu estado de conservação devido a modalidade de avaliação indireta. Não obstante, o imóvel é residencial, possuindo uma área de 68m², e fica em via pública pavimentada e próxima a transporte público e comércio. Avaliação: Desta forma, AVALIO Indiretamente o referido bem em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 261.763,60 (duzentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e três reais e sessenta centavos).-Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 164.633, (R-9) em nome de Vera Ferreira Maia, separada judicialmente; constando ainda da referida matrícula: (R-10) – **Alienação Fiduciária** em favor de Caixa Econômica Federal; (R-13) – **Penhora**: 3ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ – Processo nº 0045314-10.2018.8.19.0203, Ação movida por Condomínio do Edifício Villa Verde em face de Vera Ferreira Maia.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1897782-7): R\$ 11.740,54 (onze mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2960894-0): R\$ 132,33 (cento e trinta e dois reais e trinta e três centavos), referente ao exercício de 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 arrendimento; 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. 381 a seguinte decisão: “... Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do

lanço vencedor, após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro...".- 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 trinta 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.