



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 308/310/312-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3953
E-mail: cap49vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO aos SUCESSORES DE ZENILDA SOUZA DE PAIVA, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0138736-24.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRANCUSI contra SUCESSORES DE ZENILDA SOUZA DE PAIVA, na forma abaixo:

A DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito da Quadragésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos SUCESSORES DE ZENILDA SOUZA DE PAIVA, que no dia **07.08.2025, às 12hs:50min**, 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 **12.08.2025**, 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. 202 - descrito e avaliado às fls. 261/262 (em 29/11/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na Rua Povina Cavalcanti, nº 83, Apartamento 1202, no bairro de São Conrado. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 2040 e pela Inscrição Municipal de nº 1.392.486-5 (IPTU), possuindo duas vagas de garagem, conforme informação prestada pelo morador, que se identificou como João Aquiles, filho da Sra. Zenilda. Apartamento: Inicialmente, cumpre esclarecer que, ao ter esta Oficial de Justiça comparecido ao endereço constante no r. mandado, para realizar a Avaliação determinada, foi informada pelo morador, que se identificou como João Aquiles, de que não autorizaria a entrada desta Oficial no apartamento, não podendo, desta forma, adentrar no imóvel, sendo possível somente realizar a Avaliação Indireta do Imóvel, conforme Aviso 02/2006 da Corregedoria. Certifico, contudo, que o mesmo informou que o imóvel originalmente tinha 3 quartos, com 1 suíte, e que, atualmente, era constituído por: sala, 2 suítes, cozinha e área de serviço, com dependência de empregada, tendo o mesmo área oficialmente edificada de 126m² e estando o mesmo localizado em rua residencial, próximo ao metro e praia de São Conrado. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de novembro/24 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo da diligência. Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.617.636,04 (dois milhões, seiscentos e dezessete mil, seiscentos e trinta e seis reais e quatro centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 02040, (R-16) em nome de João Aquiles Netto de Paiva, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Zenilda Souza de Paiva; constando ainda da referida matrícula: (Av-22) – Indisponibilidade: Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP – Processo nº 02150005719955020032, em face de João Aquiles Netto de Paiva; constando ainda prenotado, o Aviso nº 140/2002, publicado do Diário Oficial deste Estado, Parte III, em 29.05.2002, do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor - Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, comunicando a indisponibilidade dos bens de João Aquiles Netto de Paiva e Zenilda Souza de Paiva, ambos com CPF nº 031.303.797-20, que integraram a administração de Buri Administradora de Consórcio S/C Ltda, nos últimos doze meses anteriores à decretação da liquidação; certifico mais, que consta sobre o imóvel a seguinte prenotação: Livro Protocolo nº 1-CQ; FL.: 118; Nº.: 488.323; Data: 23/12/2015; Título: Ofício nº 1797/2015, expedido em 30/11/2015, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Empresarial, desta cidade; Natureza do Ato: Penhora.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1392486-5): R\$ 61.274,99 (sessenta e um mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 580133-7): R\$ 1.307,32 (hum mil, trezentos e sete reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 274/275 o seguinte despacho: “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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. Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 274/275 o seguinte despacho: “... *Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”. 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três dias do mês de julho 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, Luiza Helena Quintanilha da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Natascha Maculan Adum Dazzi - Juíza de Direito.*