



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 ao Espólio de ELIZABETH DOS SANTOS, na pessoa de seu Inventariante JAMES PAULO DOS SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0020857-60.2008.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ARAGUAIA contra Espólio de ELIZABETH DOS SANTOS, 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 ao Espólio de ELIZABETH DOS SANTOS, na pessoa de seu Inventariante JAMES PAULO DOS SANTOS, que no dia **29.09.2025, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21.10.2025**, 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. 426, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 373 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 392 - descrito e avaliado às fls. 416.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel – Rua Araguaia, nº 285, Apartamento 305, bairro da Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de nº 70.240 do 9º RGI (Capital); com a inscrição do imóvel (IPTU) 1.923.213-1, tudo conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse Laudo. O Prédio – encontra-se situado no Centro da Freguesia e próximo a saída para a Linha Amarela, sentido Centro e Barra da Tijuca. Perto de supermercados, Shopping Quality, linhas de ônibus, escolas e comércio no geral. O prédio tem oito andares e cada andar com 6 apartamentos. Porteiro 24 horas com interfone. Com salão de festa e playground. 02 elevadores. 01 vaga de garagem. Não tem piscina, não tem sauna, não tem churrasqueira, não tem campo de futebol. Apartamento 305 – fica na lateral direita do prédio para a rua e estava fechado e vazio de pessoas e coisas há mais de 3 anos, quando lá estive no dia 07 de abril de 2025, às 08hs40; na informação do porteiro, Valdecir Santos. AVALIO o imóvel na forma INDIRETA no valor de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). Rio de Janeiro, 07 de abril de 2025.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 70.240, (R-07) em nome de Elizabeth dos Santos, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-08) – Hipoteca em favor do BANERJ Crédito Imobiliário S.A (sucedido pelo Banco Itaú S.A); (R-10) – Arresto: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0233708-54.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1923213-1): R\$ 28.742,57 (vinte e oito mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2007 a 2014 e 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 827782-4): R\$ 830,20 (oitocentos e trinta reais e vinte 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 ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 426, “... 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 lance 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito dias do mês de agosto 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.