



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 204/206/208-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2147 / 3133-2400
E-mail: cap07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CRISTIANE DE ALBUQUERQUE PARISI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0831867-04.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAGOA BEST RESIDENCE SERVICE contra CRISTIANE DE ALBUQUERQUE PARISI, na forma abaixo:

A DRA. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da 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 CRISTIANE DE ALBUQUERQUE PARISI, que no dia **29.09.2025, às 13hs:00min**, 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 **06.10.2025**, 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 no id. 183887696 - descrito e avaliado conforme id. 190531808.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Justificativa: Não foi franqueada a entrada desta Oficial no imóvel, sendo informada pelo porteiro de que o apartamento estaria desocupado. Imóvel: Apartamento 601 da Rua Custódio Serrão, nº 21, Lagoa, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 86461, e pela inscrição municipal de nº 3009503-8 (IPTU), área edificada 89m2, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado. Edifício: Edifício residencial. Portaria com funcionamento 24 horas. Contando com dois elevadores. Fachada em vidro temperado e pedra. Apartamento com direito a uma vaga de garagem. Da região: Área residencial, servida de distribuição de energia elétrica, serviço de transporte público, rede telefônica e iluminação pública. Próximo à Lagoa Rodrigo de Freitas. Metodologia avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio/2025 e equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis similares ao do avaliado, considerando-se a sua localização; dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade; com os preços médios à vista, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências, e ainda o valor atribuído pela Prefeitura do Rio de Janeiro ao imóvel para fins de cobrança do ITBI. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais). Rio de Janeiro, 05 de maio de 2025.- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 86461, (R-12) em nome de Cristiane de Albuquerque Parisi, solteira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3009503-8): R\$ 35.086,29 (trinta e cinco mil, oitenta e seis reais e vinte e nove centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 723196-2): R\$ 504,89 (quinhentos e quatro reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, 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 vinte e seis 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, Bruno Costa Goncalves da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcia Regina Sales Cardoso de Oliveira - Juíza de Direito.