



COMARCA DA CAPITAL-RJ.

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2169
E-mail: cap33vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CLÁUDIO SILVA FARIA e à MÔNICA MELLO DUARTE PINTO, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0431973-75.2015.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BANDEIRANTE DIAS LEME contra CLÁUDIO SILVA FARIA, na forma abaixo:

O DR. ANDRE AIXEY BAPTISTA MARTINS, Juiz de Direito da Trigésima Terceira 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 CLÁUDIO SILVA FARIA e à MÔNICA MELLO DUARTE PINTO, na qualidade de Condômina, que no dia **02.02.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.02.2026**, no mesmo horário, através do site, 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. 808 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 801 - descrito e avaliado às fls. 836/837.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Aos 05 dias do mês de junho do ano de 2025, às 11hs, diligenciei à Rua Mariz e Barros, nº 1001, Sala 702; não encontrando ninguém no referido imóvel. Tendo sido informado pelo presidente do conselho do condomínio - Sr. Francisco que a Sala 702 - objeto desse mandado de avaliação - possui igual divisão interna a sala 406, de sua propriedade; permitindo o meu acesso. Porém, não sendo possível verificar o estado de conservação da sala. Face ao exposto, foi realizada uma **AVALIAÇÃO INDIRETA**. Imóvel Avaliado: Sala 702, do edifício situado a Rua Mariz e Barros, nº 1001, sem direito a vaga de garagem, registrado no 11º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula 103.377 e inscrição municipal nº 2.064.497-7 (IPTU), onde consta construção datada de 1999, com 31m² de área edificada. Sala de frente com banheiro (baseado na divisão da sala 406, o espaço é amplo, permitindo a existência de um pequeno hall); tendo sido informado pelo Sr. Francisco, que foi aberta uma passagem para a sala ao lado, também de propriedade da parte ré. Edifício: Portaria 24 horas e com sistema de câmeras de segurança nas áreas comuns e 02 elevadores. Possui 81 salas comerciais; sendo 09 salas por andar (5 salas de frente e 04 salas de fundos). Corredores com piso em porcelanato. Região: Amplamente atendida por diversos comércios e serviços; próximo a estação de metrô São Francisco Xavier (linha 1). Localização excelente. Tendo sido feito uma análise - através do método comparativo, que sugere um valor médio do m² da região, logo, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais). Rio de Janeiro, 17 de junho de 2025.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 103.377, (R-12) em nome de Claudio Silva Faria, casado sob o regime da comunhão de bens com Monica Mello Duarte Pinto.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 2064497-7): R\$ 23.267,70 (vinte e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2015 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1952705-0): R\$ 565,37 (quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 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, 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 suprindo, 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 outubro 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, Michelle Lima Magalhães, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andre Aiex Baptista Martins - Juíza de Direito.