



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 320 / 322 /324-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2469
E-mail: cap44vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SCI - SANTA CAROLINA IMÓVEIS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0051127-09.1999.8.19.0001) proposta por TOMAZ LEMOS FERNANDES contra SCI - SANTA CAROLINA IMÓVEIS LTDA, na forma abaixo:

O DR. ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCCHESI, Juiz de Direito da Quadragésima Quarta 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 SCI - SANTA CAROLINA IMÓVEIS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **14.04.2026, às 12hs:00min**, 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 **16.04.2026**, 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. 1415 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 1403 - descrito e avaliado às fls. 1663/1667, com valor fixado às fls. 1722.- LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA: Imóvel Avaliando: Trata-se de 1 imóvel localizado no final da Rua Benjamin Constant, nº 160 e 162, Casas 1 e 2, Glória, Rio de Janeiro, RJ. Vistoria: A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no local no dia 18/08/2023 das 10h00 até às 10h30, aproximadamente. A vistoria no local do imóvel revelou observações dignas de nota. Não foi possível acessar os referidos imóveis e tampouco identificá-los na rua, apenas observa-se a numeração "160-A" pintada a mão como pode se ver no relatório fotográfico, foi tentada a campainha e a chamada em viva voz, porém sem sucesso. Os Imóveis não estão devidamente identificados na rua em questão, dificultando assim identificar de fato os números em questão. Foi observado que dentro dos supostos endereços existem construções inacabadas / irregulares. Em contato com pessoas vizinhas próximas informaram que se trata de algumas kitnets que são alugadas e nada mais foi dito. No endereço a identificação pintada à mão indica o número "160-A" e nada demais. Não foi possível observar as Casas 1 e 2. Pela documentação do imóvel, conforme consta na ônus reais do RGI e confrontantes, trata-se deste endereço. Conclusão: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: Ainda, cabe ressaltar que o imóvel possui um acesso colado a uma pequena comunidade próxima chamada "Ladeira de Santa Isabel". Posto isto, é necessário ajustar o valor na proporção de 15% (quinze por cento), por arbítrio, para menos. Totalizando um valor de: R\$ 865.000,00 x 15% = R\$ 735.250,00. O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial, é de R\$ 772.012,50 (setecentos e setenta e dois mil, doze reais e cinquenta centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 22.182, (R-08) em nome de SCI - Santa Carolina Imóveis Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-12) - Penhora: 12ª Vara Federal de Execução Fiscal - Processo nº 0513652-09.09.2010.4.02.5101, Ação movida por Fazenda Nacional em face de SCI Santa Carolina Imóveis Ltda; (Av-13) - Indisponibilidade: Em decorrência do registro 12 de Penhora em 1º Grau, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, de acordo com o Art. 53, § 1º da Lei 8212/91.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrições nºs 0419122-7, 0419123-5 e 0419124-3): R\$ 16.675,53 (dezesesseis mil, seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2007 e 2020 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrições nºs 205160-5, 205161-3 e 205162-1): R\$ 1.437,74 (hum mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1749 a seguinte decisão: "... *Consigno que o bem será alienado livre e desembaraçado, sub-rogando-se no preço os créditos que sobre ele recaem, inclusive os de natureza propter rem, especialmente os tributários, observada a ordem legal de preferência, nos termos do art. 908 do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN...*.- 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. 1749 a seguinte decisão: “... A arrematação poderá ocorrer à vista ou no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução mínima de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, acrescida da comissão do leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento), a ser paga no ato, inclusive nas hipóteses de adjudicação ou remição, além das custas cartorárias de 1%, observado o limite legal; Fica autorizada a apresentação de propostas de aquisição parcelada, na forma do art. 895 do CPC, as quais deverão ser formuladas por escrito nos autos, com a devida antecedência em relação à data do leilão, para apreciação judicial, observando-se que o certame será conduzido em estrita conformidade com as determinações deste Juízo e a legislação vigente...”.- 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 nove dias do mês de março de 2026.- 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, Marcio Celani Barbosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Antonio Luiz da Fonseca Lucchese - Juiz de Direito.