COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2224
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ILSE SILVA DE AQUINO LINS, na pessoa de seu herdeiro CLEITON TADEU LOPES GONÇALVES com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0255080-98.2016.8.19.0001) movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DAVID BALASSIANO em face de Espólio de ILSE SILVA DE AQUINO LINS, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Quadragésima 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 ao Espólio de ILSE SILVA DE AQUINO LINS, na pessoa de seu herdeiro CLEITON TADEU LOPES GONÇALVES, que no dia **18.11.2026, às 12hs:20min,** 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 **23.11.2026,** no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 706/707, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 581 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 333, 397 e 526/527 - descrito e avaliado às fls. 581 (em 01/04/2026).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: Imóvel: Apartamento 502, situado na Rua Silva Pinto, nº 84, Vila Isabel, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 18.355, inscrição municipal nº 1.537.645-2, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. Apartamento 502: Estive presente no local no dia 06/03/2026, às 12hs:13min, onde fui recebida pela moradora do imóvel, Sra. Ana Lúcia dos Santos, que franqueou minha entrada. O imóvel possui duas portas de entrada (social e de serviço) e é composto por uma sala, 2 quartos, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência completa. A sala possui piso de cerâmica branco e janela de esquadria de alumínio com vista para a parte interna do edifício. A suíte tem janela de esquadria de alumínio e piso de cerâmica marrom. O banheiro da suíte e o banheiro social não estão modernizados e encontram-se em péssimo estado de conservação. O segundo quarto tem piso de taco em mal estado de conservação e janela de esquadria de alumínio. A cozinha, a área de serviço e a dependência não estão modernizados e encontram-se em péssimo estado de conservação. O imóvel possui 58m2, uma vaga de garagem e encontra-se em péssimo estado de conservação. Do condomínio: O edifício possui interfone, elevadores, playground e churrasqueira. Da região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de abril/2026. Isto posto, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 18355, em nome de Ilse Silva de Aquino Lins, desquitada; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 706/707: *Às fls. 340/348 a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL informa que "O imóvel, objeto da presente demanda foi cedido à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA....", e, que às fls. 594/596 consta "...a habilitação formal do crédito da EMGEA, no valor de R$ 92.017,19 (noventa e dois mil, dezessete reais e dezenove centavos), e, que "...nos termos da legislação aplicável, requer-se que, do produto obtido com eventual alienação do imóvel penhorado, seja observado o direito de preferência do crédito hipotecário da EMGEA, com o pagamento prioritário de seu crédito, conforme a ordem legal de precedência...".- Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1537645-2): R$ 9.765.13 (nove mil, setecentos e sessenta e cinco reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 15376452): R$ 756,53 (setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposta Ação de Oposição (nº 3104554-19.2016.8.19.0001) por Ana Cândida Tadeu de Tejeda e Ana Lúcia dos Santos.- 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 o espólio executado e as autoras da Ação de Oposição (nº 3104554-19.2016.8.19.0001) 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 lanços 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.- Cientes os Srs. Interessados que consta às fls. 706/707 o seguinte despacho *..." A arrematação poderá ser realizada à vista ou a prazo, observadas as condições estabelecidas no art. 895 do CPC. A comissão da leiloeira será de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante...".*- 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 vinte e oito dias do mês de outubro 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, Eduardo Cruvello D'Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.