COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DE FAMÍLIA - REGIONAL DA LEOPOLDINA
Rua Filomena Nunes, nº 1071, 4º Andar, Sala 409, Olaria, RJ.
Telefone: 36264247 / 36264246
E-mail: leo01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de NIED SETTA DA SILVA, na pessoa de seu inventariante SÉRGIO ROMAY, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos do Inventário de NIED SETTA DA SILVA (Processo nº 0020174-16.2019.8.19.0210), na forma abaixo

O DR. ANDRE FELIPE ALVES DA COSTA TREDINNICK, Juiz de Direito da Primeira Vara de Família Regional da Leopoldina, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de NIED SETTA DA SILVA, na pessoa de seu inventariante SÉRGIO ROMAY, que no dia **18.11.2026, às 13hs: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 **25.11.2026,** 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, ao imóvel, descrito e avaliado às fls. 471/472 (em 16/09/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Aos oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao r. mandado anexo, após ter retornado ao endereço indicado no r. mandado sem êxito de ser atendida, em atendimento ao atendimento do princípio da efetividade das ordens judiciais e tendo em vista que a avaliação de imóveis tem por fundamento o valor do metro quadrado de imóveis semelhantes na mesma região, cumpridas as formalidades legais, s.m.j., procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA a seguir, considerando os documentos que acompanham o r. mandado. Imóvel: Situado na Rua General Gustavo Cordeiro de Farias, nº 453, Benfica, Rio de Janeiro, com inscrição municipal de nº 0.455.255-0 (IPTU). Imóvel registrado no 1º SRI - Serviço de Registro de Imóveis, sob o nº 68.195, conforme fotocópias que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Prédio: Imóvel com tipologia de casa, posição de frente, com utilização não residencial (casa comercial), construído em 1938, com 87 anos de construção, cercado por muro bem alto passando por cima do portão também alto, de ferro pintado e todo fechado. Casa comercial: Unidade comercial com 112 metros quadrados de área construída à qual não foi diretamente vistoriada, tendo sido feita a avaliação indireta. Da região: Encontra-se servido de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, ficando próxima a diversas linhas de ônibus e posto de gasolina. Fica localizado próximo ao Mercado Municipal CADEG, área de distribuição e abastecimento comercial, favorecendo diversas atividades mercantis. Situado próximo à Avenida Brasil e, através desta, as principais vias de acesso e saídas do município. Muito próximo do Centro Carioca do Olho. Entretanto, existem várias comunidades e áreas de risco nas proximidades, motivo pelo qual deve ser considerada uma depreciação ligeiramente mais acentuada que a considerada pelo desgaste natural devido a idade da construção. Foram ponderados vários anúncios de venda de imóveis comerciais situados nas proximidades. Considerou-se ainda que o mercado imobiliário está em baixa. Levou-se em consideração o valor presumido do cálculo do ITBI, e que os valores encontrados de imóveis anunciados na mesma área, são expectativa de valor e estão sujeitos a decréscimos da negociação. AVALIO o imóvel em R$ 436.000,00 (quatrocentos e trinta e seis mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 455.235,83 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 68195, em nome de (R-1) Nied Setta da Silva, viúva; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Penhora: 30ª Vara do Trabalho desta cidade – ATOrd nº 0011529-83.2014.5.01.0030, movido por Lourival Targino Pereira em face do Espólio de Nied Setta da Silva.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0455255-0): R$ 3.717,88 (três mil, setecentos e dezesete reais e oitenta e oito centavos), referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (Inscrição nº 2097125-5): R$ 1.449,51 (hum mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025.- 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 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 lanços 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% 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 suprindo, 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 novembro 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, Ubiraci Bomfim Theodorico, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andre Felipe Alves Da Costa Tredinnick - Juiz de Direito.