



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 345/347/349-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2173
E-mail: cap25vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LEDA CRISTINA SANTOS DE SÁ e à HERNANI LOPES DE SÁ FILHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0023728-96.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE JARDIM EUROPA contra LEDA CRISTINA SANTOS DE SÁ e HERNANI LOPES DE SÁ FILHO, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Vigésima Quinta 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 LEDA CRISTINA SANTOS DE SÁ e à HERNANI LOPES DE SÁ FILHO, que no dia **01.02.2024, às 13hs:30min**, 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 **07.02.2024**, 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. 201 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 225 e 227 - descrito e avaliado às fls. 230.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Não houve quem franqueasse a entrada desta Oficial no imóvel: IMÓVEL: Apartamento 503, Bloco A da Rua Cesário Alvim, nº 55, Humaitá, devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis e pela inscrição municipal de nº 0018252-7 (IPTU), área edificada 81m2, conforme cópia da certidão que acompanhou e faz parte integrante do mandado. Prédio: Edifício residencial com três blocos, dez elevadores, área de lazer com piscina e parque infantil, portaria com funcionamento 24hs, fachada em pastilhas. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do Município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, servido por transporte público. Metodologia Avaliatória: Avaliação feita de forma direta, com acesso ao imóvel, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região no mês de julho/2023. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 1.080.000,00 (hum milhão e oitenta mil reais). Rio de Janeiro, 31 de julho de 2023.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do leilão.- Conforme Certidão do 3º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 71486, em nome de Hernani Lopes de Sá Filho e sua mulher Leda Cristina Santos de Sá.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0018252-7): R\$ 9.048,67 (nove mil, quarenta e oito reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2021 a 2023; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2072250-0): R\$ 442,88 (quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2022; Condomínio: R\$ 79.331,80 (setenta e nove mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta centavos), conforme planilha datada de 07/12/2023.- 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês de dezembro de 2023.- 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, Maria Lucília de Souza Gerk, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Víctor Agustin Cunha Jaccoud diz Torres - Juiz de Direito.