



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115 – Salas 309/311/313 - C – Castelo/RJ.
Telefone: 3133-3520 / 3133-3779
E-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à WALTER LEANDRO FONSECA DE ALMEIDA e à WANDA LEONORA FONSECA DE ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0065883-03.2011.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PEDROSA contra WALTER LEANDRO FONSECA DE ALMEIDA e WANDA LEONORA FONSECA DE ALMEIDA, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quinquagésima Primeira 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 WALTER LEANDRO FONSECA DE ALMEIDA e à WANDA LEONORA FONSECA DE ALMEIDA, que no dia **25.04.2024, às 12hs:40min**, 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 **30.04.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 784/785, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 391 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 236 e 238 - descrito e avaliado às fls. 689 (em 17/04/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Apartamento 1002, situado na Rua Itabaiana, nº 226, Grajaú, Rio de Janeiro, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula 13.167, e inscrição Municipal nº 1.279.533-2 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. O imóvel tem 205 (duzentos e cinco) metro de área edificada e tem direito a uma vaga de garagem. Apartamento 1002: Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pode ser vistoriado. Estive presente no local no dia 22/03/2023, às 13:26hs, quando não fui atendida pelos moradores que estavam presentes no imóvel. O edifício foi erguido há quarenta e oito anos e é composto por 54 apartamentos e mais 2 coberturas. São dez pavimentos além do andar das coberturas. No prédio tem dois elevadores, circuito de TV, garagem coberta (com vagas marcadas), porteiro 24 horas e não há áreas de lazer. O edifício é construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e revestido na fachada por pastilhas. 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 e transportes públicos. Da metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de abril/2023. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Isto posto, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 994.815,25 (novecentos e noventa e quatro mil oitocentos e quinze reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 64100.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1279533-2): R\$ 100.600,38 (cem mil, seiscentos reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1698210-0): R\$ 1.442,66 (hum mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e sessenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2018 a 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 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 784/785 a seguinte decisão, “... Ressalte-se que deve o pagamento ser realizado de imediato pelo arrematante, nos termos do artigo 892 do CPC...”.- A arrematação será 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 cinco dias do mês de março de 2024.- 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida da Costa Bastos - Juíza de Direito.