



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3225
E-mail: cap38vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA CARDOSO e à MARCIA BERNARDES DE MACEDO CARDOSO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0223284-84.2019.8.19.0001) proposta por SERAPHIM ADVOGADOS ASSOCIADOS contra JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA CARDOSO, na forma abaixo:

A DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ, Juíza de Direito da Trigésima Oitava 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 JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA CARDOSO e à MARCIA BERNARDES DE MACEDO CARDOSO, que no dia **07.05.2024, às 12hs:30min**, 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 **14.05.2024**, 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. 394 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 414 - descrito e avaliado às fls. 472/473.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Prédio residencial nº 120, da Rua Itacuruçá, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 136.348 (fls. 443), e pela Inscrição Municipal de nº 0.200.160-0 (IPTU), com um total de 160m2, em prédio construído em 1938, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado (fls. 440). Descrição: Prédio residencial, situado em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em aparente bom estado de conservação. O prédio foi visitado por este OJA no dia 18/01/2024 às 14:45hs, mas o Sr. José Carlos de Oliveira Cardoso não permitiu minha entrada. Dessa forma, a avaliação foi feita de forma indireta. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de janeiro/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sites de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado em R\$ 5.332,52. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 853.203,20 (oitocentos e cinquenta e três mil, duzentos e três reais e vinte centavos). Rio de Janeiro, 26 de Janeiro de 2024.- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 136348, **(R-1/2/3)** em nome de Hermínia Ramos de Almeida Baptista, divorciada.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Distribuição/RJ, acostada às fls. 377/378, consta: Lavratura de Escritura, Compra e Venda, Capital 07 OF de Notas, lavrada no livro 3665, folha inicial 142, folha final 143, em 14/06/19, Outorgados: Jose Carlos de Oliveira Cardoso, Marcia Bernardes de Macedo Cardoso; Outorgante: Herminia Ramos de Almeida Baptista; Imóvel: Rua Itacuruca, nº 120 – Aptos 101 e 202, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0200160-0): R\$ 7.455,32 (sete mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 e 2024 (da 03ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 108083-7): não apresenta débitos.- 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 484/485 a seguinte decisão, “... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou

adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...". - 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, ao primeiro dia do mês de abril 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, Sueli Aparecida de Carvalho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Milena Angélica Drumond Morais Diz - Juíza de Direito.