



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8101
E-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JEFERSON ANTÔNIO DE CASTRO JÚNIOR, JEFERSON ANTÔNIO DE CASTRO e à ELAINE LUCY DE CASTRO, na qualidade de Condômina e Herdeira do Espólio de IVETE MARIA SANTIAGO DE CASTRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0006593-72.2007.8.19.0203) proposta por RAINHA SUPERMERCADOS LTDA contra JEFERSON ANTÔNIO DE CASTRO JÚNIOR e JEFERSON ANTÔNIO DE CASTRO, na forma abaixo:

O DR. OSCAR LATTUCA, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Jacarepaguá - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JEFERSON ANTÔNIO DE CASTRO JÚNIOR, JEFERSON ANTÔNIO DE CASTRO e à ELAINE LUCY DE CASTRO, na qualidade de Condômina e Herdeira do Espólio de IVETE MARIA SANTIAGO DE CASTRO, que no dia **11.06.2024, às 12hs:50min**, 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 **18.06.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com os Artigos 843, § 1º e 2º e 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 224 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 333 e 336/339 - descrito e avaliado às fls. 357 (em 13/08/2019).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 13 dia(s) do mês de agosto do ano de 2019, às 07:14hs, em cumprimento do Mandado de Execução de Título Extrajudicial compareci / comparecemos à Avenida Brasil, nº 17241, Bloco 19, Apto. 402, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação do bem abaixo relacionado: Bem imóvel situado à Avenida Brasil, nº 17241, Bloco 19, Apto. 402, Irajá, CEP 21230-043, inscrição municipal nº 0.070.237-3, a saber: pela Secretaria Municipal o seu valor venal é de R\$ 26.949,00 (vinte e seis mil, novecentos e quarenta e nove reais). Certidão do Serviço Registral de Imóveis, RJ. Está construído em uma rua asfaltada, área residencial, construção do ano de 1970 (mil, novecentos e setenta), com 43m2 (quarenta e três metros quadrados); com bom meio de transporte público, uma das principais vias da cidade; relativamente próximo ao Shopping Via Brasil e o transporte público BRT. O seu valor pelo ITBI da Secretaria Municipal da Fazenda é de R\$ 92.923,78 (noventa e dois mil, novecentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos). AVALIO em R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição o presente edital para R\$ 183.025,17 (cento e oitenta e três mil, vinte e cinco reais e dezessete centavos). A Avaliação foi feita de forma INDIRETA, pois, não consegui adentrar no imóvel, uma vez que, não tem campainha, interfone, porteiro, e a portaria fica trancada. Nada mais havendo, encerrei o competente AUTO DE AVALIAÇÃO, que foi feito pelo preço médio de mercado, que vai assinado por mim, Oficial de Justiça avaliador de tudo dando fé por ser verdade. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 194078, em nome de Jeferson Antônio de Castro e sua mulher Ivete Maria Santiago de Castro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0070237-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 49577-0): R\$ 96,88 (noventa e seis reais e oitenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2022 e 2023; Condomínio: R\$ 24.627,25 (vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos), conforme planilha datada de 25/04/2024.- Cientes os Srs. interessados que às fls. 579 consta a seguinte decisão: "... defiro a reserva da meação da copropriedária, que deverá ser baseada no valor atualizado da avaliação...", referente a cota-parte de Elaine Lucy de Castro, Herdeira do Espólio de Ivete Maria Santiago de Castro, conforme fls. 527/533.- 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, 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezesseis dias do mês de maio 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, Elaine Barreto Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Oscar Lattuca - Juiz de Direito.