



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 apregoad o 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 pior mim, Oficial de Justiça avaliador de tudo dando fé por ser verdade. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavravmos 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 coproprietária, 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 suprindo, 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.