



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 373/375/377-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2358 / 3133-3258
E-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à MARINALVA MARQUES CORREIA, à VICTÓRIA DOS ANJOS GONÇALVES FERREIRA, à JOSÉ MARIA FERREIRA, e, ao Espólio de ZANONI JOSÉ KLIM, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0216262-48.2014.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO YEMANJÁ contra MARINALVA MARQUES CORREIA, VICTÓRIA DOS ANJOS GONÇALVES FERREIRA e JOSÉ MARIA FERREIRA, na forma abaixo:

O DR. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito da Vigésima 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 MIRINALVA MARQUES CORREIA, VICTÓRIA DOS ANJOS GONÇALVES FERREIRA, JOSÉ MARIA FERREIRA, e, ao Espólio de ZANONI JOSÉ KLIM, que no dia **27.06.2024, às 13hs:00min**, no Átrio do Fórum, à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela 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 **03.07.2024**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 474 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 484, 485, 486 e 522 - descrito e avaliado às fls. 579/580 (em 04/07/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em razão de não ter sido possível entrar no imóvel, uma vez que a loja encontrava-se fechada e não haver porteiro na portaria no momento da diligência, promovo a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel. IMÓVEL AVALIADO: LOJA COMERCIAL, situada na Rua Barata Ribeiro, nº 54, Loja G, bairro Copacabana. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 92982, Livro nº 2 AE/2, Fls. 184, inscrição municipal nº 0.956.516-9, conforme cópias de certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. Características do Imóvel: Prédio: Prédio misto, idade 1968. IMÓVEL: LOJA G. Segundo o espelho do IPTU o imóvel mede 11m2 (onze metros quadrados). A loja fica localizado no final do corredor de lojas dentro do condomínio, que fica fechado por um portão. A Região: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. Conclusão: Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. ATRIBUO ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de R\$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 137.179,79 (cento e trinta e sete mil, cento e setenta e nove reais e setenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 92.982, (R-4) em nome de Zanoni José Klim, viúvo; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – **Promessa de Compra e Venda**; Nos termos da Escritura de 02/05/2006 do 10º Ofício de Notas desta Cidade, Lº 6373, fls. 141, prenotada no Lº 1BE-460248/198 em 05/05/2006, o proprietário Zanoni José Klim, prometeu vender o imóvel desta matrícula, em caráter irrevogável e irretroatável, com imissão de posse, à 1) Mirinalva Marques Correia, casada pelo regime da separação de bens com Carlos Alberto Correia; e, 2) Victória dos Anjos Gonçalves Ferreira, casada pelo regime da comunhão de bens com José Maria Ferreira.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0956516-9): R\$ 23.928,79 (vinte e três mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2012, 2013 e 2015 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 416568-4): R\$ 97,78 (noventa e sete reais e setenta e oito centavos), referente ao exercício de 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 da comissão à Leiloeira no ato da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 597 “... não será deferida comissão na hipótese de remição da dívida até o dia útil anterior ao leilão e será a mesma deferida em 2,5% do valor da avaliação, caso o leilão seja suspenso por pagamento ocorrido no dia da praça. Consumada a arrematação, a comissão será de 5% do valor do lance vencedor...”.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte 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, Diego Abrantes Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luiz Eduardo de Castro Neves- Juiz de Direito.