



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8108
E-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RICARDO DIAS MICELI e à SUELI MENDES MICELI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0000117-72.1994.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO VILAREJO contra RICARDO DIAS MICELI e SUELI MENDES MICELI, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda 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 RICARDO DIAS MICELI e à SUELI MENDES MICELI, que no dia **30.07.2024, às 13hs:00min**, 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 **07.08.2024**, 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. 433 - tendo sido o executado e sua mulher intimados da penhora conforme fls. 437 e 439 - descrito e avaliado às fls. 947/948 (em 25/08/2023).-AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, na forma abaixo: Ao(s) 24 dia(s) do mês de agosto do ano de 2023, às 11:45, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Isaac Newton, nº 520, Freguesia, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos ao(à) Avaliação do imóvel situado à Rua Isaac Newton, nº 520, Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ. Trata-se de casa de dois pavimentos, com 180m2 de área edificada, situada em condomínio fechado, em terreno de 405m2 em declive. Imóvel composto de dois pavimentos, sendo o primeiro composto de sala, cozinha, lavabo e área de serviço, garagem para dois carros e área de lazer com piscina na parte baixa. O pavimento superior é composto por três suítes, sendo dois com closet. Escada de madeira para acesso ao segundo piso. No primeiro pavimento o piso é cerâmico, e no segundo pavimento o piso é de madeira. A frente é murada, com dois portões, um de pedestres e outro da garagem. O imóvel não apresenta bom estado geral de conservação. Trata-se de condomínio com imóveis de alto padrão, segurança privada com guaritas. O bairro é abastecido com serviços, bancos, escolas, comércio em geral. Os imóveis de Jacarepaguá sofreram recente desvalorização geral em razão da crescente violência urbana na região. Assim sendo, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, AVALIO o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.151.891,34 (hum milhão, cento e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e um reais e trinta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 171.343, (R-04) em nome de Ricardo Dias Miceli e sua mulher Sueli Mendes Miceli, casados em comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-05) - Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1813905-5): R\$ 74.588,94 (setenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e quatro centavos), referente aos exercícios de 2008 a 2016 e 2018 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3554279-4): R\$ 1.015,06 (hum mil, quinze reais e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 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; 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 vinte e sete dias do mês de junho 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, Alessandra Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.