



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 325/327/329-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-1934**  
**E-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à HERONIDES OLÍMPIO DOS SANTOS e à MARIA ANTONIA DE SOUZA SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Monitória (Processo nº 0024151-57.2002.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por PAULO ALBUQUERQUE DE ARAÚJO contra HERONIDES OLÍMPIO DOS SANTOS, na forma abaixo:

O DR. CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito da Quadragésima 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 HERONIDES OLÍMPIO DOS SANTOS e à MARIA ANTONIA DE SOUZA SANTOS, que no dia **21.08.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da 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 **26.08.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 3770, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme fls. 1043 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 1051 - descrito e avaliado às fls. 1240/1264 (em 05/05/2022).- IMÓVEL – “Apartamento 13 (casa) do Prédio situado na Rua Santo Amaro, nº 21 na Freguesia da Glória, e a correspondente fração ideal de 1/100 do terreno que mede em sua totalidade 19,80m de frente, de extensão 46,00m de frente a fundos, onde se alarga para 24,80m, confrontando à esquerda com o nº 15 à direita com o nº 23. Área comum medindo 19,80m de frente, 20,80m nos fundos, 11,00m à direita e 15,20m à esquerda”. Descrição do imóvel: Trata-se de um casarão histórico, uso residencial, localizado na Rua Santo Amaro, nº 21, fundos, bairro da Glória, zona sul desta cidade. Trecho da rua bem próximo da Rua do Catete e Rua da Glória. Infraestrutura urbana completa, padrão socioeconômico médio, predomínio de imóveis residenciais. O terreno da casa é encravado, conforme consta no IPTU. Ou seja, não tem ligação direta com a via pública. Acessado pela portaria do edifício na Rua Santo Amaro, nº 21 e utilizando o elevador até o 4º andar. Há uma porta similar às dos demais apartamentos, como se fosse o acesso a um deles. A edificação ocupa integralmente à frente da casa. Possui 4 pavimentos elevados, 6 apartamentos por andar. Ilustrado e analisado a seguir. Para o terreno consta a área de 300 m2. Corredor no 4º andar e porta de entrada da casa, igual às dos apartamentos vizinhos. Após a porta do corredor, a passarela que liga a edificação à casa. À esquerda, trecho final da passarela e a frente da casa. À direita, trecho inicial da passarela, junto à fachada dos fundos do prédio. 1º pavimento: corresponde ao térreo da casa. Entrada original da casa quando não havia a edificação na frente. Inabitada, estado precário, revestimentos de piso, paredes e teto necessitando de recuperação dos originais e complementação dos acrescentados, como o teto da área à direita de quem entra na sala. Cômodo à direita do hall. Recebeu laje no teto, obra inacabada. Piso em mármore, paredes e teto em tinta, estado precário como já comentado. Janelas em madeira, também muito comprometidas, ausência de portas, batentes ausentes ou em mau estado. Em resumo, necessita de obras de recuperação total dos itens mencionados. Fundos do 1º pavimento: Há duas áreas. A da frente, depósito improvisado. Área retangular, medindo 14 metros de frente e fundos e 9 metros nas laterais. São 3 cômodos no mesmo alinhamento. Mesmo padrão de revestimentos comprometidos e ausência de portas. Passando para os fundos dessa área há um salão com mesmo padrão da área da frente. 2º pavimento – utilizado como residência do Executado, esposa e filho. Composto pela passarela de ligação à edificação da frente, o prédio da Rua Santo Amaro, sala, 2 quartos, banheiro, hall junto à escada e cozinha. A passarela tem piso em cerâmica decorada e paredes e teto pintados, estado regular de conservação. Sala: em tacos de madeira, desgastados, paredes e tetos revestidos em tinta em estado muito ruim. Itens característicos de casas históricas, como colunas em estilo romano. Acesso à área dos fundos do pavimento, através de porta, e escada para o 3º pavimento. À direita, um dos dois cômodos acessados no hall do escada. Área dos fundos do 2º pavimento, acrescentada em relação à original. Área inacabada. Piso no contrapiso, paredes apenas emboçadas, teto sem revestimento, com fechamento da área original em vigas mistas pré-moldadas. Algumas fotos do local. Junto aos fundos da casa original, 3 primeiras fotos mostram um quarto, pequena circulação, banheiro e copa. 4ª foto, lado oposto, área de serviço improvisada. Essa área dos fundos mede 170 m2, sendo 10 metros de frente e fundos e 17 metros nas laterais. 3º pavimento: utilizado por um casal. A área original da casa tem padrão similar à correspondente no pavimento abaixo, sem a varanda lateral. Nela mora um casal. Saindo pela lateral, acesso à área do último pavimento da casa e da laje do teto da área acrescentada nos fundos do pavimento inferior, não pertencente à construção original. Conclusão: O valor de venda do imóvel objeto desta avaliação foi R\$ 909.200,00 (novecentos e nove mil e duzentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.008.264,24 (hum milhão, oito mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos). A data da avaliação é da realização da pesquisa dos elementos que compuseram a amostra processada estatisticamente, mês de abril 2022. Valor obtido a partir do processamento estatístico de uma amostra composta por casa de grande porte como o imóvel avaliando em conformidade com a NBR 14653-partes 1 e

2, a norma de avaliação de imóveis urbanos da ABNT. Desenvolvido no item 5.3 deste laudo. A análise dos valores envolvidos, apenas o da avaliação da Oficial de Justiça Avaliadora, questionado pelo Executado, consta do item 6. Importante destacar as duas características extremamente relevantes para a avaliação do imóvel e que comprometem muito significativamente sua liquidez (capacidade de venda), reduzindo a quantidade de possíveis interessados. a) Terreno encravado. A frente da casa confrontando com os fundos de prédio com 4 pavimentos. O acesso à casa é feito pela portaria daquele prédio, utilizando-se elevador até o 4º pavimento e de lá acessando a única porta de entrada, similar aos apartamentos do edifício. Ilustrado no item 3 deste laudo. b) Áreas inabitáveis: a destacar o 1º pavimento, abandonado, e a área de 170m<sup>2</sup> acrescida nos fundos no 2º pavimento, inacabada. Elas e outras descritas e ilustradas no item 3.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 460367, em nome de Julião Rangel de Macedo Soares, casado.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0114699-2): R\$ 32.981,06 (trinta e dois mil, novecentos e oitenta e um reais e seis centavos), referente aos exercícios de 2016, 2017 e 2024 (da 06ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio: conforme resposta recebida pelo FUNESBOM “... para o imóvel de inscrição municipal 0114699-2 NÃO INCIDE a taxa de incêndio, uma vez que a certidão imobiliária do imóvel atesta a tipologia de terreno. Por isso não há esse imóvel em nosso cadastro...”.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 3770, “... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: 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 CTN...”.- 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](http://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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 3770, “... A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Eventual proposta para aquisição do bem em prestações deverá ser apresentada na forma escrita nos autos, com a antecedência legalmente prescrita nos incisos do artigo 895 do CPC, sob pena de sua rejeição. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...”.- A arrematação será acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- 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](http://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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezessete dias do mês de julho de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Simone Sleiman Razuck, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Carlos Sergio dos Santos Saraiva - Juiz de Direito.