



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115 – Salas 311,313,315 – D, Castelo, Rio de Janeiro, RJ.
Telefone: (21) 3133-3206
E-mail: cap35vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO E ONLINE e INTIMAÇÃO à DINAMAR MARTINS GUIA e ao Espólio de THEREZA CÂNDIDO DE OLIVEIRA, na pessoa de sua Inventariante LÚCIA DE OLIVEIRA JUCA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0401816-32.2009.8.19.0001) proposta por TEREZA MARIA PIRAGIBE MAGALHÃES, BRUNO PIRAGIBE MAGALHÃES HILDEBRANDT e MAURÍCIO PIRAGIBE MAGALHÃES HILDEBRANDT contra DINAMAR MARTINS GUIA e Espólio de THEREZA CÂNDIDO DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

A DRA. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito da Trigésima Quinta 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 DINAMAR MARTINS GUIA e ao Espólio de THEREZA CÂNDIDO DE OLIVEIRA, na pessoa de sua Inventariante LÚCIA DE OLIVEIRA JUCA, que no dia **27.08.2024, às 12hs:30min**, 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 **03.09.2024**, 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. 177 e 815 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 200/202 e 836/838 - descrito e avaliado às fls. 1039/1040 (em 30/10/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: DO IMÓVEL:** Apartamento nº 403, do edifício na Rua Joaquim Nabuco, nº 205. Imóvel registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula 461. Possui área edificada de 110 metros quadrados, idade 1950, sob a inscrição municipal 0.580.597-3. Da Localização: O imóvel está situado em local com amplo comércio, próximo a praia, em área urbana abastecida por transporte público. Posição: fundos. Do Prédio: Prédio residencial, com 2 elevadores, portaria 24 horas, com garagem, sem área de lazer, conforme informações obtidas com o porteiro do prédio, Sr. Felipe. Da Avaliação: Informo que, no dia 29/09/2023, às 11:06hs, dirigi-me à Rua Joaquim Nabuco, nº 205, porém fui informada pelo porteiro, Sr. Felipe, que o imóvel está fechado, sem moradores. Assim, buscando dar efetividade ao princípio da celeridade processual, realizei a Avaliação Indireta. Ante o exposto, baseado em método comparativo com o mercado, a partir de anúncios em sites especializados, pesquisa no sítio da Prefeitura do Rio de Janeiro, com a realização de simulação do valor do ITBI e considerando as condições acima descritas, AVALIO o imóvel em R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.989.630,50 (hum milhão, novecentos e oitenta e nove mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 461, (R-1) em nome de Thereza Candido de Oliveira, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-4) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 0315876-50.2019.8.19.0001, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Espólio de Thereza Candido de Oliveira; (Av-6) – Existência de Ação: 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0260851-86.2018.8.19.0001, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Suely em face de Espólio de Thereza Candido de Oliveira e Outro; (R-7) – Penhora: 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0260851-86.2018.8.19.0001, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Suely em face de Espólio de Thereza Candido de Oliveira; constando ainda prenotado neste cartório sob o nº 560213 em 22/10/2013, Termo de Penhora, da 35ª Vara Cível, de 22/08/2012.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0580597-3): R\$ 127.983,84 (cento e vinte e sete mil, novecentos e oitenta e três reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2005 e 2010 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1693921-7): R\$ 612,38 (seiscentos e doze reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2023; Condomínio: R\$ 274.307,04 (duzentos e setenta e quatro mil, trezentos e sete reais e quatro centavos), conforme planilha datada de 03/07/2024.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 1070/1071 “... 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 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 CTN...”.- 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.

Edital Publicado no Site www.portellaleiloes.com.br em 25/07/2024

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. 1070/1071 "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), 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 CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no dia útil seguinte ao leilão, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas...".- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três 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, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Adriano Lima da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Paula Silva Pereira - Juíza de Direito.