



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3530 / 2583-3533
E-mail: mad03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MICHELLE ARANTES MOREIRA e à MARLA TAUBA TROPE, por si e como Inventariante do Espólio de TOBIAS TROPE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0004527-83.2011.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR EGEU contra MICHELLE ARANTES MOREIRA, na forma abaixo:

O DR. MAURÍCIO CHAVES DE SOUZA LIMA, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MICHELLE ARANTES MOREIRA e à MARLA TAUBA TROPE, por si e como Inventariante do Espólio de TOBIAS TROPE, que no dia **25.11.2024, às 12hs: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 **28.11.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), conforme despacho de fls. 655, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 94 - descrito e avaliado às fls. 597.- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente Mandado de Avaliação extraído dos autos do processo em epígrafe, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel situado na Rua Antônio de Abreu, nº 47, Apartamento 802, Madureira. O Imóvel tem inscrição Municipal 1.601.106-6. O imóvel é de uso residencial. Compareci no local para proceder a avaliação direta mas não fui atendida por qualquer pessoa. Não procedi a vistoria do imóvel ora avaliado não podendo me pronunciar sobre o estado do imóvel nem de possíveis benfeitorias. Na Certidão do Registro de Imóveis de fls. 381 consta que o imóvel tem uma vaga de garagem e não consta a metragem do imóvel. Na guia de IPTU de fls. 575 consta que o imóvel tem a área de 49m2. O imóvel encontra-se localizado no bairro de Madureira, Município do Rio de Janeiro, local servido dos serviços públicos essenciais: energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia, iluminação pública, calçamento e distante de área de risco. O preço do metro quadrado de imóveis no bairro de Madureira, segundo o site da Agent Imóvel, é R\$ 3.670,00 (três mil, seiscentos e setenta reais). Com base na metragem do IPTU do imóvel o valor de R\$ 179.830,00 (cento e setenta e nove mil, oitocentos e trinta reais). O valor venal do imóvel, fls. 417 é de R\$ 37.423,00 (trinta e sete mil e quatrocentos e vinte e três reais). Em pesquisa nos sites de imóveis consegui localizar imóveis, nos valores de R\$ 200.000,00, R\$ 230.000,00, R\$ 240.000,00, R\$ 260.000,00 e a média destes valores é R\$ 232.500,00 (duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais). Não pude ver o valor pelo ITBI pois o site pede informações que não constam no mandado. Assim, tirando-se a média dos valores obtidos: no m2 R\$ 179.830, valor venal R\$ 37.423,00 e dos anúncios R\$ 232.500,00, levando-se em conta a localização, AVALIO o imóvel em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43709-A, em nome de Tobias Trope e sua mulher Marla Tauba Trope, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: **(Av-2) - Hipoteca** em favor do BANERJ Crédito Imobiliário S/A., (atual Banco Bradesco BERJ S.A.).- Conforme documento de Sinal de Reserva realizado em 07/11/1988, acostado às fls. 25/26, Gruta Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda, recebeu pagamento de Renato Nunes Moreira casado com Roseli Arantes Linhares, referente a reserva para aquisição do imóvel; e, conforme Declaração datada de 15/12/2008, acostada às fls. 24, Michelle Arantes Moreira, solteira, reside há cerca de 23 anos no Apto. 802 da Rua Antonio de Abreu, nº 47, Madureira/RJ, apartamento esse adquirido por seus pais, Renato Nunes Moreira e Roseli Arantes Linhares, ambos já falecidos, dos quais se tornou a única herdeira do imóvel.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1601106-6): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 685243-8): R\$ 258,41 (duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019 e 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e quatro dias do mês de setembro 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, Anilda Mercedes Maia Ribeiro, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maurício Chaves de Souza Lima - Juiz de Direito.