



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, Sala 206, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3526 / 2583-3525
E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LIZANDRA RIBEIRO DUTRA DE OLIVEIRA e à PAULO CESAR AZEVEDO DE OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0032481-12.2008.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL EDGARD ROMERO contra LIZANDRA RIBEIRO DUTRA DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

O DR. JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO, Juiz de Direito da Segunda 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 LIZANDRA RIBEIRO DUTRA DE OLIVEIRA e à PAULO CESAR AZEVEDO DE OLIVEIRA, que no dia **26.11.2024, às 13hs:00min**, através do site de leilões online: 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 **02.12.2024**, 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. 215 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 204 e 221 - descrito e avaliado às fls. 504/505 (28/07/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se da Loja B da Rua Delfina Alves, nº 84, Madureira, RJ. Com características e confrontações descritas na Certidão do RGI matrícula 153414, sendo a inscrição imobiliária 1436263-6. Dados cadastrais do IPTU indicam tipologia loja, utilização não residencial, posição térreo, idade 1982 e área edificada 73m2. É localizado no bairro de Madureira, RJ, em prédio comercial com entrada principal pela Av. Min. Edgard Romero, 460, via principal de grande fluxo, e ainda duas entradas suplementares, pela Rua Delfina Alves, 84 e pela Rua Frederico Lima, 43. Todas as vias mencionadas são pavimentadas e servidas de saneamento básico. Prédio conservado e organizado, com fluxo de pessoas, pois existem empresas estabelecidas no primeiro e segundo andar. Região de Madureira possui forte vocação comercial, sendo o imóvel em tela relativamente próximo ao Mercado de Madureira. Mencione-se haver um mercado de médio porte ao lado do prédio, sendo o imóvel também próximo ao Colégio Carmela Dutra. Há muitas opções de transporte, destacando-se o BRT com estação em frente ao prédio. No interior do imóvel observa-se que a Loja possui porta comercial de enrolar, e duas entradas, uma para Rua Delfina Alves e outra para o interior do prédio onde há espaçoso corredor interno característico de centros comerciais / galerias, ficando a critério do comerciante usar uma, outra, ou ambas. Com piso frio, banheiro, e um Jirau / Mezanino que pode ser utilizado como depósito ou escritório. Saliente-se, no entanto, que o prédio possui várias lojas e salas vazias, o que diminui o fluxo de pessoas e desvaloriza imóveis comerciais. O imóvel se situa muito próximo ao Morro do Cajueiro e em acesso a Favela da Serrinha. Numa abordagem mais atual de preço, considerando as peculiaridades do prédio, do local, considerando leilões frustrados de Lojas neste mesmo Condomínio, tenho que o metro quadrado das Lojas térreas deste prédio, teriam valores variáveis a depender do tamanho e proximidade com Av. Min. Edgard Romero (via principal), devendo ainda ser considerada a peculiaridade do risco local. Quanto mais próxima da via principal, mais valorizada é a Loja. Especificamente a Loja B se situa mais próxima da Av. Min. Edgard Romero, conseguindo usufruir da visibilidade da via principal, afastando-se um pouco mais do influxo da periculosidade do acesso a Serrinha. Ante o exposto, entendemos que o metro quadrado desta Loja deveria ser fixado no valor de R\$ 1.700,00. Sendo assim, AVALIO o referido imóvel em R\$ 124.100,00 (cento e vinte e quatro mil e cem reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 129.954,29 (cento e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e nove centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 153414, (R-1) em nome de Chozil Engenharia Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0448424-15.2014.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Paulo Cesar Azevedo de Oliveira.- Conforme Escritura de Compra e Venda, datada de 14/06/2007, acostada às fls. 22/26, consta como Outorgante Vendedora: Chozil Engenharia Ltda, e como Outorgada Compradora: Lizandra Ribeiro Dutra de Oliveira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Paulo Cesar Azevedo de Oliveira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1436263-6): R\$ 82.711,61 (oitenta e dois mil, setecentos e onze reais e sessenta e um centavos), referente aos exercícios de 2010 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2343519-1): R\$ 779,58 (setecentos e setenta e nove reais e cinquenta e oito 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 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 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. 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quinze dias do mês de outubro 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, Mariane Territo de Barros, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) João Felipe Nunes Ferreira Mourão - Juiz de Direito.