



**COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL**  
**Avenida Quinze de Novembro, nº 289, Centro, Campos dos Goytacazes, RJ.**  
**Telefone: (22) 2737-9790 / (22) 2737-9788**  
**E-mail: cam05vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à NELINA RIBEIRO DIONIZIO EDUARDO RAMOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0011707-88.2018.8.19.0014) proposta por CONDOMÍNIO MORADA DA LAPA contra NELINA RIBEIRO DIONIZIO EDUARDO RAMOS, na forma abaixo:

A DRA. MARCELA LIMA E SILVA, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à NELINA RIBEIRO DIONIZIO EDUARDO RAMOS, que no dia **26.11.2024, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **02.12.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 260/261, o imóvel penhorado - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 189 - descrito e avaliado às fls. 217/218 (em 10/11/2022).- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Aos 10 dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois, nesta Cidade e Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, eu Oficial de Justiça abaixo assinado, com observância das formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte bem: Apartamento número 502 do Edifício Morada da Lapa, situado na Avenida Ruy Barbosa, nº 769 nesta cidade, 2º Subdistrito, 1º Distrito, com a área privativa de 106,26m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga de garagem no estacionamento do edifício com a área de 12,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 43,03m<sup>2</sup>, área total de 163,29m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0147 do terreno que no seu todo mede 894,49m<sup>2</sup>, em forma de vela latina, ou sejam 19,95m de largura de frente, até a extensão de 31,77m do lado direito e 29,29m do lado esquerdo, aí vai se afinilando até fechar em vértice, na linha dos fundos, 82,56m de comprimento do lado direito e 76,90 de comprimento do lado esquerdo; confrontando-se na frente com a Avenida Ruy Barbosa, pelo lado direito com o imóvel nº 763, pelo lado esquerdo com o imóvel nº 775 e pelos fundos com o imóvel de quem de direito, dito terreno formado pela anexação dos imóveis nº 767 e 771, da Avenida Ruy Barbosa. De propriedade do Condomínio Morada da Lapa, com sede nesta Cidade, inscrito no CGC/MF sob o nº 36.284.032/0001-03. Registro anterior R.1 / 16.335, à fl. 098 do Livro nº 2 – BF, desta Circunscrição. A entrada do apartamento é feita através de duas portas de madeira, sendo que uma dá acesso à cozinha e outra dá acesso à sala. A cozinha possui revestimento até o teto com piso e pia em granito. Área de serviço com janela de correr em vidro e alumínio, piso em granito. Banheiro revestido até o teto, pia com coluna e vaso sanitário em louça, chuveiro, box em vidro temperado, piso cerâmico. Sala com dois ambientes, piso em tábua corrida, porta de correr em alumínio em vidro dando acesso a uma varanda com piso cerâmico, revestimento até o teto e guarda corpo em alumínio e vidro. Corredor em tábua corrida com acesso aos quartos. Dois quartos com piso em tábua corrida e janela em alumínio e vidro. Um quarto com suíte, também em tábua corrida e janela em alumínio e vidro com banheiro revestido até o teto, pia em granito, vaso sanitário com caixa acoplada, box em vidro temperado, piso em mármore, bacia em alumínio e vidro, banheiro com um buraco no teto. Banheiro social revestido até o teto, piso cerâmico, bacia em alumínio e vidro, box em vidro temperado, vaso sanitário com caixa acoplada, pia em granito, banheiro com um buraco no teto. Apartamento em bom estado de conservação. Diante do exposto, totaliza a presente avaliação R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 548.934,01 (quinhentos e quarenta e oito mil novecentos e trinta e quatro reais e um centavo).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 17605, (R-10) em nome de Nelina Ribeiro Dionizio Eduardo Ramos, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (Av-11) – Caução Locatícia: Averbado que proprietária Nelina Ribeiro Dionizio Eduardo Ramos, deu em caução locatícia (pessoal) o Apartamento nº 502 do Edifício Morada da Lapa, situado na Avenida Ruy Barbosa, nº 769, objeto desta matrícula, para garantia do contrato de locação não residencial firmado entre a proprietária e a Naked Engenharia Ltda, em 06/11/2018, objetivando o imóvel localizado à Rua Barão de Amazonas, nº 151, pelo prazo da locação de 48 meses, 01/12/2018 até 01/12/2022.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 141076): R\$ 29.483,61 (vinte e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4771042-1): R\$ 1.053,03 (hum mil e cinquenta e três reais e três centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 260/261, “... 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 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](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 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.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 260/261, “... Feito o leilão, lavre-se 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 o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% 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% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro 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](http://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 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](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, Moema Moreira Rodrigues, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcela Lima e Silva - Juiz de Direito.