



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 226, 228, 230-B, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2236  
E-mail: [cap12vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap12vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO E ONLINE e INTIMAÇÃO à CLAUDIA CRISTINA SANTOS CALHEIROS, à MARCOS VINÍCIUS NASCIMENTO SANTOS, à LUCIA MARIA BORGES SILVA SANTOS, e à SÉRGIO LUIZ NASCIMENTO SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Alienação Judicial (Processo nº 0230924-12.2017.8.19.0001) requerida por CLAUDIA CRISTINA SANTOS CALHEIROS e MARCOS VINÍCIUS NASCIMENTO SANTOS em face de SÉRGIO LUIZ NASCIMENTO SANTOS, na forma abaixo:

O DR. JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz de Direito da Décima Segunda 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 CLAUDIA CRISTINA SANTOS CALHEIROS, à MARCOS VINÍCIUS NASCIMENTO SANTOS, à LUCIA MARIA BORGES SILVA SANTOS, e à SÉRGIO LUIZ NASCIMENTO SANTOS, que no dia **02.12.2024, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05.12.2024**, 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 em questão no supramencionado autos - descrito e avaliado às fls. 98/99 (em 11/11/2019).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: APARTAMENTO 301, situado à Rua Torres Homem, nº 458, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º RGI, na matrícula nº 25110 e inscrição municipal nº 0.353.043-3, conforme fotocópias que acompanharam o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. O imóvel encontra-se ocupado pelo réu. PRÉDIO: Edifício residencial familiar com 4 pavimentos, seis apartamentos por andar, sem elevador, com interfone, sem garagem. Tem terraço, com churrasqueira e salão de festa. APARTAMENTO 301: Unidade residencial de 70m2, com duas entradas, uma para sala e outra para cozinha, hall de entrada com rebaixamento do teto em madeira, sala em "L", com piso em cerâmica, janela de alumínio; o primeiro quarto tem acesso pela sala, com piso de cerâmica; segundo quarto com acesso pelo corredor, com piso de cerâmica; corredor com teto rebaixado em madeira; banheiro social com porta de madeira, com porta de vidro temperado no box, bancada em mármore, espelho, armários e janela de alumínio; cozinha/copa/área de serviço bancada de alumínio e armário de alvenaria com porta alumínio, azulejo até o teto, janelas de alumínio e banheiro de empregada. Apartamento de frente, com sol da manhã. Encontra-se em bom estado de conservação sem modernização. Da região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da metodologia: vistoriado o imóvel no dia 08 de novembro do ano corrente, franqueado pelo réu Sérgio Luiz Nascimento Santos, passei à pesquisa de valores em sites eletrônicos de compra e venda de imóveis e também em classificados de jornais de grande circulação, obtendo-se amostras de imóveis semelhantes no mesmo bairro, utilizando o método comparativo direto com homogeneização das amostras, levando em consideração o estado em que o imóvel se encontra. Isto posto, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), sendo atualizado pelo índice do TJRJ na data de expedição do presente edital para R\$ 384.618,10 (trezentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e dezoito reais e dez centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 25110, (R-8) em nome de 1) Ildelfonso Sampaio Santos, viúvo; 2) Marcos Vinícius Nascimento Santos e sua mulher Lucia Maria Borges Silva Santos, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; 3) Sérgio Luiz Nascimento Santos, divorciado, e 4) Cláudia Cristina Santos Calheiros, viúva, na proporção de 1/2 para o 1º e 1/6 para cada um dos demais.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0353043-3): R\$ 10.446,52 (dez mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 175866-3): R\$ 641,99 (seiscentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 217.717,45 (duzentos e dezessete mil, setecentos e dezessete reais e quarenta e cinco centavos), conforme planilha datada de 19/09/2024.- *Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório da Leiloeira Pública à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.*- 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](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; 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](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 vinte e um 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, Isabel Cristina Pinto De Barros Cabral, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Jose Mauricio Helayel Ismael - Juiz de Direito.