



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lâmina I, 3º Andar, Salas 359/361/363-D, Centro/RJ.**  
**Telefone: 3133-2377**  
**E-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à IZABEL CRISTINA VILAS BOAS ZIMMERMANN, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0096270-98.2011.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MANUEL LEITÃO contra IZABEL CRISTINA VILAS BOAS ZIMMERMANN, na forma abaixo:

A DRA. ANDREA DE ALMEIDA QUINTELA DA SILVA, Juíza de Direito da Vigésima Terceira 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 IZABEL CRISTINA VILAS BOAS ZIMMERMANN, que no dia **27.11.2024, às 12hs:10min**, 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 **03.12.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 1725, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 386 - tendo sido as executadas intimadas da penhora conforme fls. 405 - descrito e avaliado às fls. 1549/1550.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: Matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 58.964, inscrição na SMF/RJ IPTU nº 0.647.140-3 - Apartamento 302 do edifício situado na Rua Manuel Leitão, nº 35, com direito a uma vaga na garagem, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Avaliação Indireta conforme Autorização do Aviso 02/2016 da CCMVCIV, pois estive no local em 15/01/24 às 10h25min e o morador, que atendeu pelo interfone e se identificou como Ederson, não permitiu minha entrada no imóvel. Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Descrição do Imóvel: Idade: 1954; área edificada: 170m2; Tipologia: Apartamento; Utilização: residencial; Posição: fundos. Características: Prédio: Condomínio denominado Edifício Manuel Leitão, contando com três pavimentos. Possui garagem e porteiro eletrônico. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. Conclusão: Levando-se em conta descrição acima, atribuo ao bem acima descrito o valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 58.964, (R-9) em nome de Wanderlei Vilas Boas, casado pelo regime da comunhão de bens com Edi de Campos Vilas Boas.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0647140-3): R\$ 53.688,76 (cinquenta e três mil, seiscentos e oitenta e oito reais e setenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2014 e 2017 a 2024 (da 03ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 302070-8): R\$ 836,57 (oitocentos e trinta e seis reais e cinquenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 e 2023; Condomínio: R\$ 242.378,01 (duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e setenta e oito reais e um centavo), conforme planilha datada de 19/08/2024; Débitos de fls. 1672 dos autos: R\$ 759,55 (setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos); Débitos referentes a Ação de Nunciação de Obra (Processo nº 0211128-40.2014.8.19.0001): R\$ 145.415,85 (cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e quinze reais e oitenta e cinco centavos).- 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](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; 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](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 vinte e nove 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, Cezar Augusto Botelho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andrea de Almeida Quintela da Silva - Juíza de Direito.