



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 308/310/312-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3953
E-mail: cap49vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à EDELSON LIZANDRO DE ALBERNAZ JUNIOR e à HEIVA MARA DINIZ DE ALBERNAZ, na qualidade de Condômina, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0236723-51.2008.8.19.0001) proposta por EDIEL CHAGAS LIZANDRO DE ALBERNAZ e JONICE BARBOSA DE ALBERNAZ contra EDELSON LIZANDRO DE ALBERNAZ JÚNIOR, na forma abaixo:

A DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito da Quadragésima Nona 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 EDELSON LIZANDRO DE ALBERNAZ JUNIOR e à HEIVA MARA DINIZ DE ALBERNAZ, na qualidade de Condômina, que no dia **27.11.2024, às 12hs:30min**, 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 **03.12.2024**, 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. 496 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 523 - descrito e avaliado às fls. 586/587 (em 04/04/2019).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 04 dias do mês de abril do ano de 2019, às 18:32hs, em cumprimento ao Mandado anexo, avalei o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: **AVALIAÇÃO INDIRETA** do imóvel situado na Rua Fernando Osório, nº 02, Apartamento 13, Flamengo, Rio de Janeiro. Devidamente dimensionado e caracterizado no Nono Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 14.941 e, Inscrição Municipal nº 0.573.006-4 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: acesso por portão de ferro e vidro que serve de entrada ao prédio, com porteiros apenas na parte diurna, imóvel construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, revestido por argamassa e tinta, entrada de prédio e acesso aos andares superiores realizado por escadas com piso em concreto ou, por elevador simples, sem área para garagem de veículos. Edificação utilizada para finalidades residencial, com unidade autônoma com 62m² de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada, dividida em cômodos para moradia; não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada). Não sendo possível a este Servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja visto que quando da diligência não franqueado o ingresso deste Servidor pela inquilina ali existente, que negou acesso e se identificar a este Servidor. Somente a encontrando no início da noite, não a encontrando em outras diligências realizadas no local. Sendo procedida a Avaliação Indireta nos moldes do Aviso nº. 02/2016 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador desta Central de Mandados. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica do apartamento devido as informações acima mencionadas. Verificado a inexistência de vagas de garagem no prédio a disposição da unidade; que o prédio em sua face externa estar com boa aparência, não sendo visualizado na construção nenhum ponto de vazamento de água aparente. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região **AVALIO** o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 527.000,00 (quinhentos e vinte e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 698.943,94 (seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e quarenta e três reais e noventa e quatro centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14.941, **(R-07)** em nome de Edelson Lisandro de Albernaz Junior, e, Heilva Mara Diniz de Albernaz, separados judicialmente.- Cientes os Srs. interessados que fora interposto Embargos de Terceiro (nº 0064413-77.2024.8.19.0001) por Haiva Gloria Diniz de Albernaz em face do Ediel Chagas Lizandro de Albernaz, e, Jonice Barbosa de Albernaz.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0573006-4): R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais), referente ao exercício de 2024 (10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 271928-4): não apresenta débitos; Condomínio: não apresentava débitos em aberto até a data de 23/10/2024.- **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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e três 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, Luiza Helena Quintanilha da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Natascha Maculan Adum Dazzi - Juíza de Direito.