



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 320 / 322 /324-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2469
E-mail: cap44vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO aos Espólios de CLÁUDIO DE SOUZA AMARAL e de LUCÍOLA DE SOUZA AMARAL, na pessoa de seu representante legal CLÁUDIO DE SOUZA AMARAL FILHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0269666-72.2018.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANÚBIS contra Espólio de CLÁUDIO DE SOUZA AMARAL e Espólio de LUCÍOLA DE SOUZA AMARAL, na forma abaixo:

O DR. ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE, Juiz de Direito da Quadragésima Quarta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos Espólios de CLÁUDIO DE SOUZA AMARAL e de LUCÍOLA DE SOUZA AMARAL, na pessoa de seu representante legal CLÁUDIO DE SOUZA AMARAL FILHO, que no dia **26.11.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: 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 que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 193 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 269 - descrito e avaliado às fls. 226/227 (em 26/07/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: JUSTIFICATIVA: Estive no endereço no dia 22.07.22, por volta das 10:00hs, e não logrei êxito em ser atendida pelo morador do mesmo, Sr. Claudio Filho. Todas as informações obtidas do referido imóvel foram declaradas pela síndica do prédio, Sra. Mylene. Imóvel: localizado à Avenida Rainha Elizabeth, nº 441, Apartamento 602, Zona Sul, Rio de Janeiro/RJ, com 111m2, com três quartos, sala, cozinha, banheiro de empregada e social, dependência de empregada e área de serviço. O piso dos quartos e sala em taco e na cozinha e banheiros com piso frio. O imóvel é caracterizado e dimensionado na matrícula nº 92.367 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob nº 06707913. Prédio: caracteriza-se por ser residencial, com idade cerca de 66 (sessenta e seis) anos. O edifício possui 8 (oito) andares, sendo 2 (dois) apartamentos por andar no total tem-se 16 (dezesesseis) apartamentos. Garagem localizada no térreo para 16 vagas. Possui 2 (dois) elevadores, um social e outro de serviços, um bicicletário e não tem playground. O prédio tem porteiro diurno e noturno das 18hs às 22hs. Tem câmeras de segurança na portaria e elevadores. A entrada principal do prédio é gradeada, com porta de vidro, piso e paredes em mármore branco, tendo um sofá azul de 3 (três) lugares, uma mesa lateral branca e 2 (dois) vasos brancos decorativos. Pintura externa do prédio imitando pastilhas na cor bege. Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica. Região: Localizado em rua asfaltada com circulação facilitada mediante a fácil utilização de transporte público (ônibus, metrô e táxi), próximo aos bairros de Copacabana e Ipanema com distribuição de energia elétrica, rede de água, esgoto e com vasto comércio ao redor. Isto Posto, AVALIO o imóvel em R\$ 1.224.752,42 (hum milhão, duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta e dois reais e quarenta e dois centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.358.198,50 (hum milhão, trezentos e cinquenta e oito mil, cento e noventa e oito reais e cinquenta centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 92367, (R-2) em nome de Claudio de Souza Amaral, casado pelo regime da comunhão de bens com Luciola de Souza Amaral.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0670791-3): R\$ 51.669,32 (cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2109214-3): R\$ 775,09 (setecentos e setenta e cinco reais e nove 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 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) 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 296/297 a seguinte decisão: “...*Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...*”.- 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) 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 dezessete 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, Marcio Celani Barbosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Antonio Luiz da Fonseca Lucchese - Juiz de Direito.