



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 ao Espólio de CLAUDIO JOSÉ DE ALMEIDA DANTAS, na pessoa de sua Inventariante NATHALIE DE ARAÚJO DANTAS, e à MARIA JOSÉ BONIFÁCIO, na qualidade de Coproprietária, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0185008-47.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIA ANGELA contra Espólio de CLAUDIO JOSÉ DE ALMEIDA DANTAS, 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 ao Espólio de CLAUDIO JOSÉ DE ALMEIDA DANTAS, na pessoa de sua Inventariante NATHALIE DE ARAÚJO DANTAS, e à MARIA JOSÉ BONIFÁCIO, na qualidade de Coproprietária, que no dia **23.09.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: 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 **30.09.2025**, 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. 247 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 253 - descrito e avaliado às fls. 334/335 (em 09/11/2023).- AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL: Apartamento 202 da Rua Ipiranga, nº 91, Bloco A, com vaga de garagem, unidade registrada no 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro - RJ, matrícula 318489 e na inscrição municipal de nº 0.003.246-6 IPTU, conforme as respectivas fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Trata-se de bem de utilização residencial, idade 1969, com 110m2 de área oficialmente edificada. Condomínio: Prédio agradável, com jardim frontal, quadra de esportes, parque infantil, salão de festas, portaria 24 horas. Apartamento: todo no original, necessitando de modernização, área de serviços com quarto e banheiro de empregada, arejados, cozinha com piso frio antigo, 2 banheiros sociais, sala com tacos necessitando de sinteco, 3 quartos. Da Região: O edifício está muito bem localizado, próximo a duas estações do metrô (Flamengo e Largo do Machado), próximo à Praça São Salvador, serviços públicos disponíveis, acesso ao túnel Santa Bárbara, restaurantes, farmácias e escolas. OBS.: A avaliação da prefeitura, segundo as características do imóvel, está em torno de R\$ 899.000,00. Há um imóvel, no mesmo prédio, com a mesma metragem, com suíte e mais moderno, a R\$ 1.290.000,00. Fiz uma depreciação, em razão do estado original e ausência de suíte. VALOR atribuído ao imóvel acima descrito: R\$ 1.180.000,00 (hum milhão, cento e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.293.808,76 (hum milhão, duzentos e noventa e três mil, oitocentos e oito reais e setenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 318489, (R-23) em nome de Claudio José de Almeida Dantas, solteiro.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0003246-6): R\$ 15.112,49 (quinze mil, cento e doze reais e quarenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2071197-4): R\$ 996,28 (novecentos e noventa e seis reais e vinte e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme despacho de fls. 276/277, “... 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. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 276/277 o seguinte despacho: “... 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% 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 dezoito dias do mês de agosto de 2025.- 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