



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 312/314/316-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3013 / 3133-2388
E-mail: cap32vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GERSON JABUR e à LENORA GLÓRIA REIS JABUR, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0155869-07.2007.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARECHAL JOFRE contra GERSON JABUR e LENORA GLÓRIA REIS JABUR, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVES, Juiz de Direito da Trigésima 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 GERSON JABUR e à LENORA GLÓRIA REIS JABUR, que no dia **04.12.2024, às 12hs:00min**, 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 **09.12.2024**, 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. 498 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 462 - descrito e avaliado às fls. 705 (em 13/03/2023).- **LAUDO PERICIAL**: Objetivo da Perícia: O presente Laudo Pericial versa sobre o valor justo de avaliação de venda do imóvel localizado na Rua Marechal Jofre, nº 60, Apto. 608, Grajaú, Rio de Janeiro, RJ, conforme decisão do Douto Juízo (fls. 637). O imóvel em tela está localizado no Grajaú, bairro da região da grande Tijuca, com destaque para as grandes áreas verdes e quadras basicamente residenciais, fruto do planejamento urbano de ocupação do solo. Essa característica é um ponto importante para muitos dos aspectos positivos da região, já que é o motivo da sua boa infraestrutura e do seu nível elevado de qualidade de vida. A região oferece uma boa rede de serviços com muitas escolas, mercados, padarias, restaurantes, lojas e academias, além de áreas para lazer, como exemplo o Parque Estadual do Grajaú, o Grajaú Country Clube e o Grajaú Tênis Clube. O acesso ao bairro também é fácil e rápido, com muitos pontos de ônibus distribuídos em seu entorno. A região possui fácil acesso a seus vizinhos, Vila Isabel e Tijuca, que também oferecem uma ótima rede de serviços. Por estas qualidades o bairro do Grajaú é um atrativo a classe média, refletindo em uma grande valorização imobiliária. Imóvel Avaliando: Apartamento residencial, em edifício multifamiliar denominado Condomínio do Edifício Marechal Jofre com 15 pavimentos (acesso/garagem, pavimento garagem G2, PUC, 11 pavimentos tipo de apartamentos e pavimento de cobertura), totalizando 84 apartamentos. O edifício possui fachada com pintura e pastilhas revestimentos das áreas comuns em pedras naturais, esquadrias e gradis em alumínio, com idade de construção de aproximadamente 41 anos, e bom estado de conservação. O condomínio possui elevador e garagem e playground (piscina, churrasqueira, brinquedos, salão de festas e sauna), todos em bom estado de conservação. O imóvel avaliando, unidade nº 608, está registrado com a matrícula nº 17.102, no 10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e inscrição municipal de nº 1.535.687-6, possuindo 73m2 de área edificada e 1 vaga de garagem, localizado na fachada lateral do edifício. Características e estado de conservação do imóvel avaliando: A unidade é composta por sala, varanda, 2 dormitórios (sendo 1 deles suíte), circulação interna, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependências de empregada. O padrão construtivo é médio, sendo este caracterizado pelo uso de revestimentos cerâmicos nas áreas molhadas e piso em tábuas corridas (tipo nos quartos, sala e circulação interna; pintura das paredes internas, exceto banheiros e cozinha, os quais possuem revestimentos cerâmicos; louças e metais sanitários de razoável qualidade, esquadrias de alumínio, sendo uma delas alterada para esquadria acústica, e portas em madeira pintada, entretanto devido ao estado precário de conservação será necessário obras para modernização, considerando a necessidade de substituição das instalações, impermeabilização, sistema de aquecimento (hoje dentro dos banheiro), substituição das peças sanitárias e substituição dos revestimentos. VALOR: R\$ 349.000,00 (trezentos e quarenta e nove mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 365.463,71 (trezentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 17102, (R-7) em nome de Gerson Jabur e sua mulher Lenora Glória Reis Jabur, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-8) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1535687-6): R\$ 9.439,74 (nove mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2010 a 2012, 2014, 2018 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 653706-2): R\$ 391,71 (trezentos e noventa e um reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2021 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. 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; 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos doze dias do mês de novembro 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, Sonilda da Silva Teixeira, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves - Juiz de Direito.