



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 220, 222 e 224-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2208 / 3133-2458
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JAMILIS ABRANTES, na pessoa de seu representante legal MARCOS JORGE DE FREITAS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0168512-06.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR JARDIM contra Espólio de JAMILIS ABRANTES, na forma abaixo:

A DRA. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito da Décima Primeira 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 JAMILIS ABRANTES, na pessoa de seu representante legal MARCOS JORGE DE FREITAS, que no dia **17.03.2025, 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 **07.04.2025**, 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. 268 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 356 e 358 - descrito e avaliado às fls. 295/296 (em 25/10/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: O imóvel foi avaliado na modalidade Avaliação Direta e foi recebida pelo Sr. Marcos Jorge de Freitas, Representante Legal do Espólio de Jamilis Abrantes, que informou residir no imóvel com sua mulher e permitiu minha entrada no imóvel, a fim de verificar as características internas do apartamento. Objeto da Avaliação: Apartamento 502 da Rua Siqueira Campos, nº 18, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 128269, Livro 2, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 0.158.899-5. Caracterização do Imóvel: Apartamento 502, na posição de frente, com área edificada de 40 metros quadrados, situado na Rua Siqueira Campos, nº 18, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, em prédio exclusivamente residencial, cuja fachada é em argamassa, janelas em esquadria de alumínio e/ou madeira. O condomínio não possui lojas comerciais no alinhamento da via pública. Prédio de torre única com 10 (dez) andares. Possui 12 (doze) apartamentos por andar. Prédio construído em 1953, conforme guia do IPTU. Prédio construído sobre pilotis. Posicionado em centro de terreno. O edifício é servido por 02 (dois) elevadores, social e serviço, com capacidade de 420 Kg, cada um, modernizados. A entrada que dá acesso ao prédio possui grade tubular em alumínio branco, e acesso sem degraus. Portaria principal com paredes revestidas em mármore branco e piso em marmorite. Prédio com porteiros 24 horas. Circuito interno de TV nos elevadores e portaria. Corredores com paredes em argamassa. O apartamento avaliado é um conjugado, com banheiro e cozinha tipo kit, sem área de serviço. Piso em cerâmica. Sem modernização. Condomínio está localizado na quadra da praia. Imóvel ocupa a posição do quinto pavimento. O condomínio não possui garagem. Localização da Região: A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública mercados, colégios, farmácias e transporte público de fácil acesso. Metodologia: Foi realizada vistoria no condomínio obtendo-se as informações acima descritas. Em seguida pesquisei valores nos sites eletrônicos de compra e venda de imóveis buscando amostras de valores de imóveis semelhantes, na mesma rua, prédio e em ruas próximas bem como, pesquisa ao site da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento do Rio de Janeiro. Em pesquisa foram encontradas amostras de apartamento para venda no mesmo Condomínio do Edifício Mar Jardim, conforme anexo, que faz parte integrante desse Laudo. VALOR: Assim, considerando-se a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação do condomínio, bem como o pavimento em que está localizado o apartamento, ATRIBUO ao bem acima descrito e sua correspondente fração ideal de terreno, e com direito às partes comuns do edifício, o valor de R\$ 512.000,00 (quinhentos e doze mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 561.381,43 (quinhentos e sessenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 128269, em nome de Jamilis Abrantes, solteira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0158899-5): R\$ 21.182,56 (vinte e um mil, cento e oitenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2001 a 2003, 2007, 2010, 2012 a 2017 e 2019 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 88005-4): R\$ 264,67 (duzentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Agravo de Instrumento (nº 0100001-51.2024.8.19.0000) por Espólio de Jamilis Abrantes em face do Condomínio do Edifício Mar Jardim, sendo negado o provimento; cientes ainda que, conforme decisão de fls. 438/439, "... Os débitos de IPTU se sub-rogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba... A carta de arrematação somente será expedida após a quitação do IPTU, nos termos da determinação supra e a comprovação do pagamento do imposto de transmissão...".- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 438/439 a seguinte decisão: "... *Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso está venha a ser positiva e ainda que haja remissão...*".- 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 seis dias do mês de fevereiro 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, Vanessa Moraes de Lima Rossi, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.