



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3521
E-mail: mad01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RUBEM COSTA MILAGRES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0005532-24.2003.8.19.0202 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIDADE DE MADUREIRA contra RUBEM COSTA MILAGRES, na forma abaixo:

O DR. THOMAZ DE SOUZA E MELO, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à RUBEM COSTA MILAGRES, que no dia **06.05.2025, às 12hs:10min**, 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 **12.05.2025**, 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. 278 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 283/285 - descrito e avaliado às fls. 504 (em 15/08/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 01 dia(s) do mês de Agosto do ano de 2024, às 13:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Dona Clara, nº 11, Loja O, Madureira, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos ao(à) a avaliação do imóvel localizado no endereço indicado neste mandado, tudo conforme documentos anexados a este mandado, onde informo que o imóvel é de uso comercial, inserido em malha urbana, localizado dentro de um centro comercial, sendo provido de total infra estrutura como pavimentação, rede elétrica, rede de águas e esgoto, com ocupação na maioria dos imóveis circunvizinhos. Informo ainda que o imóvel encontra-se próximo a supermercados, unidade de saúde e com farto transporte público como ônibus, trens e a transcarioca. Informo que a loja em questão possui um mezanino onde em se utilizando de amostras de imóvel similares e localizados no mesmo bairro AVALIO em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 136.117,07 (cento e trinta e seis mil, cento e dezessete reais e sete centavos).- Conforme Certidão do 8º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 127552, (R-4) em nome de Rubem Costa Milagres, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-7) – Penhora: 1ª Vara Cível de Jacarepaguá – Processo nº 36.250, Ação movida por Dorex Administração e Participações Ltda contra Rubem Costa Milagres.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1125802-7): R\$ 27.406,24 (vinte e sete mil, quatrocentos e seis reais e vinte e quatro centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2007 e 2015 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 452810-5): R\$ 618,60 (seiscentos e dezoito reais e sessenta centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 149.209,30 (cento e quarenta e nove mil, duzentos e nove reais e trinta centavos), conforme planilha datada de 27/01/2025.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente sobre o imóvel conforme termo de autorização do condomínio.- 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 suprindo, 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 março 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, Claudia Lucia Costa Rodrigues, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Thomaz de Souza e Melo, Juiz de Direito.