



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2224
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SONIA JAKIMCZYK BAPTISTA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0189556-81.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIA RAFAEL contra SONIA JAKIMCZYK BAPTISTA, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima 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 SONIA JAKIMCZYK BAPTISTA, que no dia **12.05.2025, 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 **19.05.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 284, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 225 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 213 - descrito e avaliado às fls. 242 (em 28/10/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Inicialmente, informo que no dia 15.10.2024, às 13:40h, compareci ao endereço indicado no mandado, a fim de proceder à avaliação direta do imóvel, o que não foi possível em razão de a ocupante não ter permitido a entrada no imóvel, conforme informação do porteiro Genilson. Imóvel Avaliado: Apartamento residencial, situado na Rua Barão do Bom Retiro, nº 1760, Apto. 105, Vila Isabel. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis, mat. 18642 e na inscrição municipal de nº 1.603.783-0 (IPTU), conforme cópias que acompanham o mandado e fazem parte integrante desse laudo. Características do Imóvel: Prédio: residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, interfone, câmeras de segurança, portaria 24hs, 3 elevadores, 3 pavimentos de garagem, playground, piscina, sauna, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, quadra esportiva, e academia. APARTAMENTO 105: 68m2, 2 quartos, 1 vaga no estacionamento. Da Região: O imóvel localiza-se no bairro de Vila Isabel, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgoto. Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avaliação: considerando a localização do imóvel e área construída, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 240.822,51 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18642, (R-9) em nome de Euclides Bruno Diniz e sua mulher Maria José Carvalho Diniz, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-10) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal.- Conforme Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, datada de 24/06/1999, acostada às fls. 97/102 dos autos, consta como Outorgante Promitente Vendedor: Renato Geraldo da Silva Filho, assistido de sua mulher Joana Darc de Lima da Silva, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77; e, como Outorgados Promitentes Cessionários: Nelson Pinto Baptista e sua mulher Sônia Jakimczyk Baptista, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1603783-0): R\$ 3.044,63 (três mil, quarenta e quatro reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2022 (1ª cota) e 2023 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 686380-7): R\$ 377,08 (trezentos e setenta e sete reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2024.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta e um 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.