



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, Sala 206, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3526 / 2583-3525
E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à WILSON FREITAS DE LIMA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0808481-21.2022.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AMÁLIA contra WILSON FREITAS DE LIMA, na forma abaixo:

O DR. DANILO NUNES CRONEMBERGER MIRANDA, Juiz de Direito da Segunda 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 WILSON FREITAS DE LIMA, que no dia **15.05.2025, 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 **19.05.2025**, 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 no id 133770741 - descrito e avaliado no id 140937544 (em 01/09/2024).- **CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que, nos dias 13 de agosto de 2024, às 08h45min e 27 de agosto de 2024, às 13h25min, dirigi-me à Rua Amália, nº 11, Apto. 102, Quintino Bocaiúva, mas não consegui acesso ao interior do imóvel, não sendo atendido por nenhum morador nas ocasiões. Desse modo, observadas as formalidades legais, passo a proceder à Avaliação Indireta do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: Rua Amália, nº 11, Apto. 102, Quintino Bocaiúva. Conforme cópias dos documentos que instruem o r. mandado, cuida-se de imóvel matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 65.434-A, e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.788.776-3. Da Localização do Imóvel e Características da Região: Trata-se de imóvel residencial, situado na Rua Amália, nº 11, Apto. 102, Quintino Bocaiúva. Apartamento situado em edificação com dois elevadores, salão de festas e garagem subterrânea. Serviço de portaria em tempo não integral. O logradouro encontra-se pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 0.788.776-3. Área Edificada do apartamento: 55m2. Idade: 61 anos (1963). Da avaliação: Assim, considerando a sua localização, área edificada, dados técnicos, idade, com base em anúncios veiculados de unidades imobiliárias com características equivalentes, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 219.881,43 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos).- Conforme Certidão do 6º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 65.434-A, (R-3) em nome de Wilson Freitas de Lima, divorciado.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0788776-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 366891-0): R\$ 115,03 (cento e quinze reais e três centavos), referente ao exercício de 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 três dias do mês de abril 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, Mariane Territo de Barros, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Danilo Nunes Cronemberger Miranda - Juiz de Direito.