



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 345/347/349-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2173
E-mail: cap25vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCOS PAULO DOS SANTOS SILVA, à VERA LÚCIA GONÇALVES REITOR, e à GISELLE GONÇALVES REITOR, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0062507-96.2017.8.19.0001) proposta por MADALENA RODRIGUES DE SOUSA contra MARCOS PAULO DOS SANTOS SILVA e VERA LÚCIA GONÇALVES REITOR, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Vigésima Quinta 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 MARCOS PAULO DOS SANTOS SILVA, à VERA LÚCIA GONÇALVES REITOR, e à GISELLE GONÇALVES REITOR, na qualidade de Condômina, que no dia **07.05.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13.05.2025**, 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. 858 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 1021 - descrito e avaliado às fls. 1499/1501 (em 12/03/2024).- CERTIDÃO POSITIVA: Certifico e dou fé que compareci à Rua João Manoel, Porto Novo, e verifiquei que o endereço situa-se dentro de rua que já tem nome, atualmente Travessa Edmundo Machado, nº 90 (constou por equívoco no laudo Rua Lourival Martins, que é ao lado, mas o local da avaliação é Travessa Edmundo Machado, nº 90), conforme Laudo de Avaliação anexo (ressaltando que o sobrado foi objeto de Avaliação Indireta). LAUDO DE AVALIAÇÃO: Compareci ao local indicado nos dias 30/01 e 19/02, não encontrando ninguém em casa. No dia 07/03 encontrei o inquilino do térreo, que inicialmente se opôs ao ato, e pediu prazo para consultar o locador. Após contato com advogado do locador, Dr. Wellem Fonseca, agendamos avaliação para o dia 12/03, 14 horas. Em cumprimento ao determinado pelo r. juízo da 2ª Vara Cível, nos autos do processo indicado, dirigi-me à Rua Lourival Martins, nº 90, Porto Novo, SG, para avaliar o referido imóvel, conforme se segue: Trata-se de uma Casa situada em rua plana, asfaltada, sem saída, inscrição municipal 129.714, valor venal em 2023 R\$ 45.894,15, RGI 8569, do 2º Ofício de São Gonçalo. 1) No térreo encontrei pequena casa, com 2 quartos, sala, cozinha e banheiro em cerâmica; nos fundos área de serviço em ardósia; a entrada principal da casa, pelo portão de garagem, dá acesso a pequena piscina nos fundos; ao lado da piscina, pequeno quarto e banheiro; avalio o presente imóvel em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais); 2) Existe uma Casa no 2º Andar, outrossim não fui atendido nos dias 30/01 e 19/02; no dia 12/03 estavam presentes a filha do inquilino e o genro, que se opuseram ao ato, preferindo este OJA retornar outro dia, a pedido do advogado; nos dias 19/03, 11hs e 01/04, 9:30hs, não fui atendido apesar de ver a porta da sala vazia; desta forma, já tendo se esgotado o prazo do presente mandado, após consultar o advogado supra por telefone, ele afirmou que o imóvel do 2º Andar é constituído de 2 quartos, banheiro social, área de serviço, varanda em L e terraço; assim realizei, por cautela, Avaliação Indireta, como se segue: sobrado acessível por ampla escada situada na parte da frente do imóvel inferior, onde se chega a grande varanda em L; 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; terraço; avalio o presente imóvel em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Sendo assim, ATRIBUO ao presente imóvel o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 418.821,77 (quatrocentos e dezoito mil, oitocentos e vinte e um reais e setenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8.569, (R-04) em nome de Giselle Gonçalves Reitor, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Marcos Paulo dos Santos Silva.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 129714000): R\$ 618,07 (seiscentos e dezoito reais e sete centavos), referente ao exercício de 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4127877-1): não apresenta débitos.- 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, 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 vinte e seis 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, Franciso Paulo Matos de Sousa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Victor Agustin Cunha Jaccoud diz Torres - Juiz de Direito.