COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2953 / 3133-2954
E-mail: cap37vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANDRÉ LUIS MATOS MELO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0325749-84.2013.8.19.0001) proposta por ECIA OESTE SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES LTDA e EDRJ113 PARTICIPAÇÕES LTDA contra ANDRÉ LUIS MATOS MELO, na forma abaixo:

O DR. SANDRO LÚCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito da Trigésima 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 ANDRÉ LUIS MATOS MELO, que no dia **29.05.2025, às 12hs:40min,** através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA,** inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.06.2025,** 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. 281 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 393 - descrito e avaliado às fls. 324 (em 16/07/2018).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Apartamento 202 do prédio situado à Rua Paula Brito, nº 564, Andaraí, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 56.235 e Inscrição Municipal nº 3.055.248-3 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. O imóvel tem uma vaga de garagem escriturada. Prédio: Edificação de quatro pavimentos, com dezesseis apartamentos, quatro por andar, estacionamento coberto apenas em um 1/3 de seu espaço, um elevador, um salão de festas no térreo e com porteiro. Na entrada do prédio há um portão metálico, e entre este e a portaria está situado o estacionamento, cujo piso é em cimento. Portaria e corredores com piso em cerâmica e paredes pintadas. Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, construído há dez anos, e a fachada com acabamento em pintura e revestida em pastilhas apenas sob as varandas e as janelas dos apartamentos. Localização: Prédio situado em rua de boa localização no bairro com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e bem servida, nas proximidades, de transporte público (ônibus) e comércio em geral. Metodologia Avaliatória: Esta avaliação foi feita de forma indireta, utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região. AVALIO o imóvel acima descrito em R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 634.613,07 (seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e treze reais e sete centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 56235, (R-4) em nome de André Luis Matos Melo, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Alienação Fiduciária em favor do Banco Itaú S.A; (R-7) – Penhora: 22ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0300534-09.2013.8.19.0001, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Ana Paula em face de André Luis Matos Melo.- Conforme Ofício acostado às fls. 715 dos autos, o Itaú Unibanco e seu Conglomerado informa que *após realizar buscas em suas bases de dados, o contrato que tinha como garantia o imóvel de matrícula 56.235, encontra-se liquidado e o Termo Liberação da Hipoteca, foi enviado ao contratante em 21/07/2021, sem pendências junto ao banco signatário*.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 3055248-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3338131-0): não apresenta débitos; Condomínio: não apresentava débitos até a data de 09/04/2025.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 lanços pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (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 do Leiloeiro); 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 ao Leiloeiro 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% ao Leiloeiro. 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro 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 quatorze 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, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sandro Lúcio Barbosa Pitassi - Juiz de Direito.