



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 226, 228 e 230-B, Castelo/RJ.
Telefone: 3133-2965 / 3133-2236
E-mail: cap12vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à TECMIL AQUECEDORES BOILERS LTDA, na pessoa de seu representante legal, à NILO TORTORI FILHO, à MARIA DE LOURDES PEREIRA PINTO, à AMILTON ROSA ALVES e à DIVA ROSA ALVES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0113862-10.2001.8.19.0001) proposta por CARMEN MARGARETH BARBOSA PEREIRA, Espólio de RENAN SAMPAIO PEREIRA, ALEXANDRE BARBOSA PEREIRA e THIAGO BARBOSA PEREIRA contra TECMIL AQUECEDORES BOILERS LTDA, NILO TORTORI FILHO, MARIA DE LOURDES PEREIRA PINTO, AMILTON ROSA ALVES e DIVA ROSA ALVES, na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito da Décima Segunda 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 TECMIL AQUECEDORES BOILERS LTDA, na pessoa de seu representante legal, à NILO TORTORI FILHO, à MARIA DE LOURDES PEREIRA PINTO, à AMILTON ROSA ALVES e à DIVA ROSA ALVES, que no dia **08.07.2025, às 12hs:00min**, 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 **14.07.2025**, 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. 766 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 770/773 - descrito e avaliado às fls. 1574/1575 (em 31/05/2024), com esclarecimentos às fls. 1662 (em 11/11/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) 28 dia(s) do mês de maio do ano de 2024, às 13:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos na Rua Waldemar Cavalcanti, Lote 15, LTM 32.814, Freguesia, Jacarepaguá, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à Avaliação, conforme indicado no mandado, e com base no Ofício nº SMF-OFI-2022/06288, Anexado ao processo, fls. 1394,1395 e 1396, Acompanhada da parte autora, compareci no Lote 15 - do PAL 32814, com inscrição imobiliária nº 1.326.149-0. O referido Lote, conforme fotos apresentadas, tem acesso pela Rua Waldemar Cavalcanti (sem nº aparente), e, pela Estrada do Capenha (entre os números 803 e 813), sem acesso ao interior do Lote, que, aparentemente sem construção, o lote indicado, conforme inscrição imobiliária, tem área de 600 metros quadrados, posição e localização no trecho 001 da Rua Waldemar Cavalcanti, PAL 32814, segundo as fotos da prefeitura, tem duas frentes, uma para a Rua Waldemar Cavalcanti, que fica dentro do Condomínio Amovale, que tem a entrada pela Estrada do Capenha, 803, e, outra pela Estrada do Capenha, entre os números 813 e 803. AUTO DE ESCLARECIMENTO, na forma abaixo: Ao(s) 11 dia(s) do mês de novembro do ano de 2024, às 10:30, em cumprimento do Mandado de Esclarecimento compareci / comparecemos à Rua Waldemar Cavalcanti, Lote 15, LTM 32814, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos ao(à) o esclarecimento aqui determinado. Cumpre ressaltar que diligenciei no endereço, acompanhada pela parte autora, Sra. Carmem Margareth Barbosa Pereira. Trata-se de um terreno com acesso pela Rua Waldemar Cavalcanti e pela Estrada do Capenha. De acordo com a documentação anexada ao processo e a documentação anexada a presente Ordem Judicial, levando em consideração a localização do terreno, mas também considerando o fato de que não há edificação no local, mantenho a avaliação do bem em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 837.643,53 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e quarenta e três reais e cinquenta e três centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 54.203, (R-12) em nome de Amilton Rosa Alves, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Maria de Lourdes Pereira Pinto Alves; constando ainda da referida matrícula: (Av-15) – Indisponibilidade: 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01006809820205010014, em face de Amilton Rosa Alves e Maria de Lourdes Pereira Pinto Alves; (R-16) – Penhora: 42ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0206270-05.2010.8.19.0001, Ação movida por Premium Distribuidora S.A em face de Maria de Lourdes Pereira Pinto Alves.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1326149-0): R\$ 27.498,61 (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e um centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- Cientes os Srs. interessados que, encontra-se em curso Agravo de Instrumento nº 0024057-09.2025.8.19.0000 interposto por Amilton Rosa Alves e Maria de Lourdes Pereira Pinto Alves; cientes ainda que, conforme decisão de fls. 1084/1085, “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1084/1085, “... Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901 do CPC), extraia-se a carta de arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis dias do mês de maio 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, Isabel Cristina Pinto de Barros Cabral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fernanda Rosado de Souza - Juíza de Direito.