



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 233/235/237-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2339 / 3133-2385
E-mail: cap15vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ALVARO BERNARDO e ao Espólio de ELAZIR CHRIST BERNARDO, na pessoa de seu representante legal ALVARO BERNARDO NETO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0233860-39.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORTINA D'AMPEZZO contra Espólio de ALVARO BERNARDO, na forma abaixo:

A DRA. DANIELA BANDEIRA DE FREITAS, Juíza de Direito da Décima 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 ao Espólio de ALVARO BERNARDO e ao Espólio de ELAZIR CHRIST BERNARDO, na pessoa de seu representante legal ALVARO BERNARDO NETO, que no dia **17.06.2025, às 12hs:20min**, 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 **24.06.2025**, 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. 342 - tendo sido os espólios executados intimados da penhora conforme fls. 538 - descrito e avaliado às fls. 388 (em 05/07/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Apartamento 502, situado na Rua Silva Pinto, nº 115, Vila Isabel, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº 6746, inscrição municipal nº 1.426.411-3, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. APARTAMENTO 502: Inicialmente observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive presente no local no dia 14/06/23 às 11hs:54min, quando fui informada pelo porteiro Edmilson que não havia ninguém no local no momento da diligência. Deixei uma solicitação de contato e o Sr. Álvaro, neto do réu, retornou a ligação, informou que residia no imóvel e optou pela Avaliação Indireta do bem. O apartamento possui 76m2 e uma vaga no local de estacionamento no pavimento de acesso. O imóvel encontra-se localizado nas proximidades da Comunidade do Morro do Macaco. Do condomínio: O edifício possui playground, salão de festas, churrasqueira, piscina, interfone, 2 elevadores e portaria 24hs. Da região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da Metodologia: Foi utilizado como método de consulta sítios imobiliários de compra e venda no mês de julho/2023. Importante salientar, que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Isto posto, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais.), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 361.827,87 (trezentos e sessenta e um mil, oitocentos e vinte e sete reais e oitenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 6746, (R-10) em nome de Alvaro Bernardo, casado com Elazir Christ Bernardo pelo regime da comunhão de bens.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1426411-3): R\$ 13.282,04 (treze mil, duzentos e oitenta e dois reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2658744-4): R\$ 664,61 (seiscentos e sessenta e quatro reais e sessenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2021 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 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 lances 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois 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, Tarcisio de Albuquerque Rocha, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Daniela Bandeira de Freitas - Juíza de Direito.