



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 236 / 240 / 242-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2207
E-mail: cap13vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MOYSES AIZIC JUNIOR e à NÁDIA CRISTINA MATTOS AIZIC, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0142149-16.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GIARDINO II contra MOYSES AIZIC JÚNIOR e NÁDIA CRISTINA MATTOS AIZIC, na forma abaixo:

O DR. PEDRO ANTÔNIO DE OLIVEIRA JÚNIOR, Juiz de Direito da Décima Terceira 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 MOYSES AIZIC JUNIOR e à NÁDIA CRISTINA MATTOS AIZIC, que no dia **26.06.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, ou no dia **02.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 759, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 362 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 360 e 389 - descrito e avaliado às fls. 417/418 (em 26/10/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel de número 101, situado na Rua Maranhão, nº 350, no bairro do Méier, Rio de Janeiro, RJ e sua correspondente fração ideal 37/1000 avos do respectivo terreno. Localizado em terreno completamente murado (gradeado em sua parte frontal), com um portão de garagem, de construção em padrão moderno, datado de 1984, no recuo da via pública, de exclusivamente residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestido externamente por argamassa com pastilhas, possuindo em sua fachada janelas em esquadrias de alumínio, com escadas e corredores com piso em marmorite (elevador, interfone etc.). Apartamento: Posicionado de frente, está localizado no 1º pavimento, com uma área edificada de 70m² (setenta metros quadrados), duas portas de entrada, distribuindo-se em dois quartos em piso em tábua corrida na sala e corredor, 02 banheiros, (um dos banheiros em precárias condições), cozinha conjugada com área de serviço, 01 varanda, de frente, com tanque, com piso em cerâmica e revestimentos até o teto, desocupado, sem luz. Condomínio: Possui salão de festas (equipado), campo de futebol, piscina, sauna, 02 parquinhos, quadra poliesportiva, portaria 24 horas. Conclusão: O imóvel no tocante à pintura, piso, louças, instalações elétricas e hidráulicas em seu aspecto geral encontra-se em regular estado de conservação. Assim, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, qualidade do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação, AVALIO o bem acima descrito, e seu respectivo terreno, no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 301.896,13 (trezentos e um mil, oitocentos e noventa e seis reais e treze centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 61.946, (R-2) em nome de Moyses Aizic Junior e sua mulher Nádia Cristina Mattos Aizic, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Hipoteca em favor do BANERJ Crédito Imobiliário S.A (sucedido pelo Banco Itaú S.A); (R-4) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.030403-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Moyses Aizic Júnior e s/m.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1647126-0): R\$ 55.567,96 (cinquenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e seis centavos), referente aos exercícios de 2004 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1550268-5): R\$ 810,69 (oitocentos e dez reais e sessenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 759, “... as dívidas tributárias e condominiais ficarão sub-rogadas no preço da venda...”.- 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 arrendimento; 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, 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, Marcelo Souza do Carmo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Pedro Antônio de Oliveira Júnior - Juiz de Direito.