



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DA LEOPOLDINA
Rua Filomena Nunes, nº 1071, Sala 501, Olaria, Rio de Janeiro, RJ.
Telefone: 3626-4254 / 3626-4256,,
E-mail: leo02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º. 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à AURILENE MADUREIRA SILVA DA SILVA e à JUDSON CONSTÂNCIO DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0001536-52.2007.8.19.0210) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR ANTONIO NONATO VIEIRA contra JUDSON CONSTÂNCIO DA SILVA e AURILENE MADUREIRA SILVA DA SILVA, na forma abaixo:

O DR. FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional da Leopoldina, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente INTIMAÇÃO à AURILENE MADUREIRA SILVA DA SILVA e à JUDSON CONSTÂNCIO DA SILVA, que no dia **25.06.2025, às 12hs:00min**, 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 **02.07.2025**, 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. 333 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 338/340 - descrito e avaliado às fls. 774/776 (em 07/11/2022).- CERTIDÃO: Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, me dirigi ao endereço do imóvel situado na Rua Leocádia Rego, nº 22 / 204, Olaria, RJ, no dia 07/11/2019 às 14hs:00min, encontrando o referido imóvel desocupado, razão pela qual apresento o Laudo de Avaliação Indireta, tendo como parâmetro a área edificada do terreno constante do espelho do IPTU. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: Apartamento 204, com direito a duas vagas na garagem, do prédio situado na Rua Leocádia Rego, nº 22, e sua correspondente fração ideal de 3/81 do respectivo terreno que mede na totalidade 55m20 para a Rua Anspeçada Melo, 29m15 na linha dos fundos, na divisa com a lateral esquerda do lote 2 da Rua Leocádia, 24m15 e esquerda em dois segmentos de 14m15 e mais 10m00, o 1º inclinado para dentro do terreno, com relação ao alinhamento, o 2º perpendicular ao 1º, alcançando a linha de frente, 46m25 à direita pelo alinhamento da Rua Leocádia Rego e 2m00 em canto chanfrado na esquina dos aludidos alinhamentos. Este, devidamente registrado no Sexto Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Capital, matrícula nº 58.146-A de 01/06/2000. Localização: O Imóvel encontra-se localizado no bairro de Olaria, nesta cidade, em logradouro que é composto praticamente por propriedades residenciais e não residenciais, próximo de comércio, sendo considerado de boa localização. Posição e fachada: O imóvel tem posição de frente, encontrando-se no alinhamento da via pública, com fachada em alvenaria, mármore e cerâmicas, constituído de oito andares sendo quatro apartamentos por andar, janelas em alumínio, conta com playground; piscina; churrasqueira; salão de festas; academia; salão gourmet, dois elevadores sendo um social e outro de serviço, todo cercado por grades em ferro encontrando-se, aparentemente, em bom estado de conservação como se pode observar pela parte externa do imóvel. Dados constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado: Inscrição Municipal (IPTU): 1.825.546-3. Utilização: Residencial. Patrimônio: Particular. Posição: Frente. Tipologia: Apartamento. Área Edificada: 155,00m. Área do Terreno: Não consta. Idade: 34 anos. Valor Venal (IPTU): R\$ 216.891,00. Assim, considerando-se a sua localização, área edificada e estado geral de conservação aparente do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com supedâneo no ITBI/RJ, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em R\$ 601.029,80 (seiscentos e um mil, vinte e nove reais e oitenta centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 697.879,11 (seiscentos e noventa e sete mil, oitocentos e setenta e nove reais e onze centavos).- Conforme Certidão do 6º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 137.991, em nome de Judson Constâncio da Silva, casado pelo regime da comunhão de bens com Aurilene Madureira Silva da Silva; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF; (Av-3) – Penhora: 6ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 8725/99, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda; (Av-5) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº I-0000005034/98, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Xavier Inc. e Part. Ltda; (Av-7) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.030689-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Xavier Inc. e Part. Ltda; (R-11) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0301147-53.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Francisco Xavier Inc. e Part. Ltda.- Débitos do Imóvel: IPTU (Inscrição nº 1825546-3): R\$ 107.091,90 (cento e sete mil, noventa e um reais e noventa centavos), referente aos exercícios de 2002 a 2006, 2010 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (Inscrição nº 777979-6): R\$ 1.287,80 (hum mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta centavos), referente aos exercícios de 2019 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 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, 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e oito 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, Nanci Santana Evangelista, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Felipe Pinelli Pedalino Costa - Juiz de Direito.