



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 339/341/343-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2238
E-mail: cap27vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ELVIRA CARDOSO LIMA e Espólio de IVAN LIMA, na pessoa de seu representante legal IVAN LUIZ CARDOSO LIMA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0118651-08.2008.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMETA III contra Espólio de ELVIRA CARDOSO e Espólio de IVAN LIMA, na forma abaixo:

A DRA. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito da Vigésima 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 ao Espólio de ELVIRA CARDOSO LIMA e Espólio de IVAN LIMA, na pessoa de seu representante legal IVAN LUIZ CARDOSO LIMA, que no dia **21.07.2025, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1072/1073, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 1014 - tendo os executados intimados da penhora conforme fls. 1025 - descrito e avaliado às fls. 1040/1042.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Apartamento 402, do prédio 393, da Rua Uruguai, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 95.736 (fls. 1028), e pela Inscrição Municipal de nº 1.122.274-2 (IPTU), com um total de 42m2, em prédio construído em 1971, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado. Descrição: Apartamento, situado em logradouro principal com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. O local foi visitado por este OJA no dia 21/02/2025, às 13:25h, mas ali não encontrei qualquer pessoa que pudesse abrir as portas para vistoria, conforme testemunhado pelo Sr. Reginaldo Efânio, porteiro do prédio. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de fevereiro/2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado na área em R\$ 6.945,45. Multiplicando-se pelos 42 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 291.708,90 (duzentos e noventa e um mil, setecentos e oito reais, e noventa centavos). Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2025.- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 95.736, em nome de Elvira Cardoso Lima e seu marido Ivan Lima, casados pelo regime da comunhão de bens.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1122274-2): R\$ 12.752,87 (doze mil, setecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2008 a 2013 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 450832-1): R\$ 326,89 (trezentos e vinte e seis reais e oitenta e nove 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, acrescida de 3% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, 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 3% 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezessete dias do mês de junho 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, Nadia Pereira Nascimento, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Paula Silva Pereira - Juíza de Direito.