



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2142
E-mail: cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ÊNIO CARDOSO DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0157362-53.2006.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO STUDART contra ÊNIO CARDOSO DA SILVA, na forma abaixo:

O DR. DANIEL VIANNA VARGAS, Juiz de Direito da Vigésima Oitava 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 ÊNIO CARDOSO DA SILVA, que no dia **09.07.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15.07.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 410 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 415 - descrito e avaliado às fls. 875/876 (em 03/09/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** (Esta OJA não encontrou o morador na unidade quando das visitas realizadas). **IMÓVEL:** Apto. nº 103-S do prédio situado na Rua Barão de Itapagipe, nº 368, Rio Comprido, Rio de Janeiro. Matrícula 70898 registrado no 11º Ofício do Registro de Imóveis. Inscrição IPTU: 0991278-3. Descrição: Imóvel e local: O imóvel situa-se no térreo do pequeno edifício de três andares, contando com um zelador, interfone situado na área de acesso ao edifício. Não possui câmeras de segurança. Não possui área de lazer. Imóvel de dois quartos. A Rua Barão de Itapagipe possui linhas de ônibus disponíveis. O bairro goza de serviços de rede de água e esgotos. Não possui comércio ativo a ser considerado nesta altura do prédio. Linha de metrô possível na estação Afonso Pena (estação mais próxima) porém demanda uma caminhada considerável até a estação. A rua possui certa vulnerabilidade em relação ao quesito segurança, já que bem próximo ao imóvel ficam acessos a comunidade Morro do Turano. Da Avaliação: Critério avaliativo considerando-se o espelho do IPTU deste ano, 2024, considerando-se o valor do metro quadrado, e a área edificada. Esta OJA realizou uma média aritmética de valor de mercado (pesquisa de três amostras no mesmo bairro) consultando site de vendas especializado no mercado imobiliário. AVALIO este imóvel em R\$ 321.786,00 (trezentos e vinte e um mil, setecentos e oitenta e seis reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 336.927,45 (trezentos e trinta e seis mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro**, encontra-se matriculado sob o nº 70.898; constando ainda da referida matrícula: **(R-3) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2003.120.074023-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Enio Druso da Costa Studart.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0991278-3): R\$ 8.439,17 (oito mil, quatrocentos e trinta e nove reais e dezessete centavos), referente aos exercícios de 2007, 2008 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 433891-9): R\$ 804,84 (oitocentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 690 “... 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 CTN...”.- 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 da comissão à Leiloeira no ato da arrematação, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 690 “... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) 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% (dois e meio por cento) 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% 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 sete 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, Márcia Lima de Brito, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Daniel Vianna Vargas - Juiz de Direito.