



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8108
E-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à NÉLIO ROBERTO DOS SANTOS e à CLÁUDIA GUIMARÃES DA MOTTA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0043792-45.2018.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DA MIRATAIA contra NÉLIO ROBERTO DOS SANTOS e CLÁUDIA GUIMARÃES DA MOTTA, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à NÉLIO ROBERTO DOS SANTOS e à CLÁUDIA GUIMARÃES DA MOTTA, que no dia **30.07.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da 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 **19.08.2025**, 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. 518, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 325 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 356 - descrito e avaliado às fls. 390/391 (em 16/01/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 16 dias do mês de janeiro do ano de 2024, às 15:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos na Rua Mirataia, nº 350, Bloco 04, Apto. 906, Pechincha, Jacarepaguá, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à AVALIAÇÃO DE FORMA INDIRETA, avaliando a Unidade 906 do Bloco 04, em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 314.116,32 (trezentos e quatorze mil, cento e dezesseis reais e trinta e dois centavos). Com base em: O Condomínio denominado Bosque da Mirataia é composto por 04 blocos, num total de 384 unidades, cada bloco tem 02 elevadores; A Unidade avaliada é composta de: sala, 03 quartos, banheiro social, cozinha, banheiro de empregada, área de serviço, circulação e varanda, porta social e de serviço. A área de lazer é composta de 02 quadras de vôlei, quadra polivalente e quadra simples, todas cobertas, 02 piscinas, deck, 04 churrasqueiras e pavilhão de lazer, 02 duchas, repouso, local para equipamento de sauna, circulação, WC masculino e feminino e varanda, é bem arborizada. Cada unidade tem direito a uma vaga para veículo. Porteiro 24 horas. Câmera de segurança. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé. Observação: A Sra. Claudia Guimarães da Motta, ficou ciente do teor do mandado e do valor atribuído ao imóvel na avaliação. Enviei para o Sr. Nelio Roberto dos Santos, via WhatsApp, o mandado de avaliação e o valor atribuído ao imóvel na avaliação.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 265979, (R-11) em nome de 1) Nélío Roberto dos Santos, e, 2) Cláudia Guimarães da Motta, separados judicialmente; constando ainda da referida matrícula: (R-13) – Penhora de 50% do imóvel: 11ª Vara de Família do Rio de Janeiro – Processo nº 0145706-79.2018.8.19.0001, Ação movida por Lorrany Azevedo dos Santos em face de Nelio Roberto dos Santos.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3091104-4): R\$ 11.281,48 (onze mil, duzentos e oitenta e um reais e quarenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2019 e 2022 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3412936-1): R\$ 490,36 (quatrocentos e noventa reais e trinta e seis centavos), referente aos exercícios de 2022 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. Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 518 a seguinte decisão: "... Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga

diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor, após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro...".- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito 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, Alessandra Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.