



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lâmina I, 3º Andar, Salas 359/361/363-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2377
E-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à NAIR DA SILVA MIRANDA DE FREITAS e à WALTER SALLES DE FREITAS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0342242-68.2015.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARÃO DA LAGUNA contra NAIR DA SILVA MIRANDA DE FREITAS e WALTER SALLES DE FREITAS, na forma abaixo:

A DRA. ANDREA DE ALMEIDA QUINTELA DA SILVA, Juíza de Direito da Vigésima 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 NAIR DA SILVA MIRANDA DE FREITAS e à WALTER SALLES DE FREITAS, que no dia **26.08.2025, às 13hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 1677, os “Direitos à Compra” do imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 211 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 219 - descrito e avaliado às fls. 1504/1553 (em 10/08/2024), com ratificação do valor às fls. 1601/1609 (em 20/12/2024).- LAUDO PERICIAL: Localização do Imóvel: O imóvel dos Réus objeto da demanda está localizado a Avenida Rui Barbosa, nº 40, Bloco D, Apartamento 101, no bairro do Flamengo, na cidade do Rio de Janeiro, RJ. O imóvel está situado no Condomínio do Edifício Barão da Laguna. O acesso ao imóvel se dá por uma rua pavimentada. Trata-se de um local predominantemente residencial. Há equipamentos urbanos necessários, tais como redes de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, telefone e coleta de lixo; servido por transportes coletivos próximos ligando a outros pontos da cidade. Descrição do Imóvel: O edifício é conjugado com outros quatro edifícios bastante semelhantes na via, todos pertencentes ao mesmo condomínio. Os edifícios são parecidos, colados uns aos outros, embora todos sejam independentes, cada um com sua entrada própria. Segundo os funcionários do edifício, este foi entregue em 1950, possui na presente data 74 anos. O prédio é composto por 24 pavimentos. No prédio dos Réus (prédio de número 40) há dois apartamentos por andar, totalizando 48 apartamentos. Em todo o condomínio Autor, composto por 5 edifícios, há um total de 148 apartamentos. Com relação às vagas de garagem, há um total de 70 vagas para os 5 edifícios. Portanto, não há vagas para todos os condôminos do condomínio Autor. Os Réus não possuem vaga de garagem. O imóvel dos Réus fica localizado no primeiro pavimento do edifício, que é o térreo. O acesso ao apartamento dos Réus se dá pelo próprio hall dos elevadores do prédio. O imóvel dos Réus é composto por sala de estar, sala de jantar, corredor, três quartos, closet, dois banheiros, cozinha, despensa, banheiro de serviço e área de serviço. O imóvel é composto por um padrão construtivo normal, e seu estado de conservação é bom. No imóvel reside atualmente 1 pessoa. O Perito encontrou nos autos a guia de IPTU do imóvel (fls. 518). Na guia, é possível constatar que a área do imóvel é de 171m². VALOR: R\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.565.283,32 (dois milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e três reais e trinta e dois centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Domínio da União**, encontra-se matriculado sob o nº 22.578, (R-4) em nome de Pedro Paulo de Mattos, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-14) – Promessa de Compra e Venda: Pela escritura de 25/11/86, do 8º Ofício, Lº 1919, fls. 121, prenotada em 31/03/92 no Lº 1-CQ, nº 508571, fls. 128, Pedro Paulo de Mattos, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável, com imissão na posse à Maria Aparecida Mattos, solteira; (R-18) – Promessa de Cessão: Pela escritura de 14/10/97 do 10º Ofício, livro 5641, fl. 168, prenotada em 29/05/02 com o nº 876074 à fl. 98 do Lº 1-EQ, fica registrada a Promessa de Cessão dos Direitos à compra do imóvel feita por Maria Aparecida Mattos em favor de Nair da Silva Miranda de Freitas, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com Walter Salles de Freitas; (R-20) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.017825-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0583481-7): R\$ 281.449,12 (duzentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e doze centavos), referente aos exercícios de 2002 a 2005, 2009 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2301293-3): R\$ 1.307,32 (hum mil, trezentos e sete reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Foro (RIP nº 60010033361-16): não apresenta débitos.- 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 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 arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida da comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1632/1633, consta o seguinte despacho: “... *arbitra-se a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, inclusive por força do que dispõe o artigo 24 do Decreto nº 21.981/32 e que será devida pelo arrematante, nos exatos termos do artigo 884, § único do Código de Processo Civil. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remissão ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, FIXO 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% 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e quatro dias do mês de julho 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, Cezar Augusto Botelho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andrea de Almeida Quintela da Silva - Juíza de Direito.