



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8101/2444-8104
E-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FRANCISCO MANOEL LEITE DE ASSIS e à ADRIANA DOS SANTOS ROCHA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0026360-86.2013.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO VILLAGE DOS FLAMBOYANTS contra FRANCISCO MANOEL LEITE DE ASSIS, na forma abaixo:

A DRA. ANA BEATRIZ MENDES ESTRELLA, Juíza de Direito da Primeira 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 FRANCISCO MANOEL LEITE DE ASSIS e à ADRIANA DOS SANTOS ROCHA, que no dia **04.08.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela 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 **07.08.2025**, 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, os “Direitos Aquisitivos” do imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 237 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 314 - descrito e avaliado às fls. 266/268 (em 15/05/2023).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos quinze dias do mês de maio do ano de 2023, às 11:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Mandado nº. 22090/2023/MND Doc. nº. 544/2023/MND. MM. Juiz de Direito, em atendimento a ordem judicial constante do Mandado de Penhora e Avaliação 544/2023/MND, procedi a Avaliação Indireta do imóvel com base nas diretrizes da Corregedoria Geral da Justiça e das informações e dados colhidos no local e sites da internet além da documentação digitalizada. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: Apartamento 303 do Bloco 09 da Estrada Marechal Miguel Salazar Mendes de Moraes, nº 649, Taquara, Jacarepaguá, com 48 (quarenta e oito metros quadrados) com as confrontações e características constante do mandado. Prédio: O bem avaliado encontra-se em um dos vinte e quatro blocos de apartamentos que fazem parte do Condomínio Residencial Village dos Flamboyants, Taquara, Jacarepaguá, construído em concreto armado e alvenaria, com três pavimentos e quatro unidades habitacionais por pavimento, sem elevadores. O condomínio possui portaria 24 horas e dispõe de estacionamento para veículos, piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra esportiva e possui idade de construção do ano de 1983. O referido condomínio apresenta regular estado de conservação e limpeza, próximo a supermercado, transporte público acessível, mas bem próximo a Cidade de Deus, área de embates constantes entre policiais e traficantes de drogas. Avaliação: Os imóveis da região, com as mesmas características, cômodos, metragem e conservação, apresentam o valor médio do metro quadrado, aproximadamente, de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais). Adotando a taxa de depreciação a espécie e a desvalorização com relação a proximidade com área de risco, AVALIO Indiretamente o referido bem em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 148.020,49 (cento e quarenta e oito mil, vinte reais e quarenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 87.176, (R-19) em nome de Francisco Manoel Leite de Assis e Adriana dos Santos Rocha, solteiros; constando ainda da referida matrícula: (R-20) – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1630707-6): R\$ 2.108,72 (dois mil, cento e oito reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2012, 2014, 2016, 2017 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 700101-9): 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 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, ao primeiro dia 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, Lara Cristina Andrade Chavarri Gomes, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ana Beatriz Mendes Estrella - Juíza de Direito.