



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Sala 1305, Lâmina II, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2122
E-mail: cap11vos@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CARLA MACHADO BORGES DE CARVALHO, à BIANCA BORGES DE CARVALHO SANTINI, à FERNANDO BORGES DE CARVALHO, à PATRICK DOHMANN BORGES DE CARVALHO, à MANUELA BORGES DE CARVALHO, e à JOÃO GABRIEL BORGES DE CARVALHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos do Inventário de SEBASTIÃO BORGES DE CARVALHO (Processo nº 0074157-97.2004.8.19.0001), na forma abaixo:

O DR. FERNANDO ANTONIO DE SOUZA E SILVA, Juiz de Direito da Décima Primeira Vara de Órfãos e Sucessões da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CARLA MACHADO BORGES DE CARVALHO, à BIANCA BORGES DE CARVALHO SANTINI, à FERNANDO BORGES DE CARVALHO, à PATRICK DOHMANN BORGES DE CARVALHO, à MANUELA BORGES DE CARVALHO, e à JOÃO GABRIEL BORGES DE CARVALHO, que no dia **23.07.2025, às 12hs:30min**, 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 **29.07.2025**, 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 imóvel penhorado conforme fls. 2503 e 2647 - tendo sido as partes intimadas da penhora conforme fls. 2527, 2529, 2531, 2535 e 2539 - descrito e avaliado às fls. 2941/2942 (em 27/10/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Inicialmente, faz-se necessário esclarecer que a Avaliação foi realizada de forma Indireta, visto que estive no local e não consegui acesso ao imóvel. Imóvel: nº 31 da Rua Indiana, bairro Cosme Velho, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, no 9º Ofício do Registro de Imóveis, Capital, RJ, sob a matrícula nº 173.897 e pela inscrição municipal no IPTU nº 0.130.003-7, conforme cópia da certidão do RGI e do espelho do IPTU, que acompanham o mandado e que fazem parte integrante desse laudo. Casa: (área construída) 519m2. Idade da construção:1982. Metodologia Avaliatória: O valor encontrado foi calculado com base em uma metodologia desenvolvida para coleta e análise de dados de imóveis, que se assemelham ao que é objeto da presente avaliação, aplicando-se um método de homogeneização. Nessa apuração minuciosa, realizada em sites habilitados em venda de imóveis, levou-se em consideração diversos fatores como: localização, metragem, proximidade de comércio e facilidade de transporte público. Tendo também como parâmetro a base de cálculo do ITBI que é demonstrada no site da Prefeitura do Estado do Rio de Janeiro, sendo desse imóvel o valor de R\$ 3.598.239,45 (três milhões, quinhentos e noventa e oito mil, duzentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos). Na pesquisa realizada em sites de vendas de imóveis foram encontradas diversas casas à venda, na mesma rua, com áreas maiores e com valores bem mais baixos (em anexo). Infere-se, que o valor apontado pela Prefeitura não condiz com o valor atualmente praticado no mercado imobiliário, nessa localidade. Diante de uma hercúlea pesquisa, chegou-se a um valor médio à vista, para comercialização do imóvel. Por todo o exposto, AVALIO 100% do imóvel descrito em R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.289.344,32 (três milhões, duzentos e oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e quatro reais e trinta e dois centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 173.897, (R-05) em nome de Sebastião Borges de Carvalho e sua mulher Carla Machado Borges de Carvalho; constando ainda da referida matrícula: (Av-11) – Indisponibilidade: 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 0101162-24.2016.5.01.0002, em face de Sebastião Borges de Carvalho; (Av-12) – Indisponibilidade: 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 0101162-24.2016.5.01.0002, em face de Sebastião Borges de Carvalho.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0130003-7): R\$ 187.153,49 (cento e oitenta e sete mil, cento e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2277913-6): R\$ 1.961,09 (hum mil, novecentos e sessenta e um reais e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. Condôminos e/ou Herdeiros que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório da Leiloeira Pública à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.- 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

lanços 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três 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, Francisco Eduardo de Oliveira Lamberti, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fernando Antonio De Souza e Silva - Juiz de Direito.