



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 304 / 306 /308-B, Castelo/RJ.
Telefone: 3133-2992
E-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANNIBAL MENDONÇA FILHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0911390-31.2023.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RYDLAVES contra ANNIBAL MENDONÇA FILHO, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quadragésima 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 ANNIBAL MENDONÇA FILHO, que no dia **28.10.2025, às 12hs:30min**, 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 **04.11.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% do valor atualizado da avaliação, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no id 147754645 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme id 132741908 - descrito e avaliado no id 191508021.- **INFORMAÇÃO:** Em atendimento a determinação judicial contida no Mandado de Avaliação, que tramita na 40ª Vara Cível da Comarca da Capital, informo a V.Exa., que compareci nos dias 15 de abril de 2024, às 16h10min e 05 de maio de 2025, às 09h30min, à Rua Domingos Ferreira, nº 81, Apto. 604, Copacabana, onde, fui informado pelo porteiro, Sr. Leonel Ronaldo, que o morador, Sr. Annibal, não se encontrava, todavia a sua esposa estava, porém como o interfone não funciona subi até a porta do apartamento, bati, toquei a campainha e não fui atendido. Diante do exposto e do encerramento do prazo para cumprimento de novas diligências, e com o intuito de dar cumprimento à ordem judicial e em observância ao Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016, foi autorizado proceder a Avaliação Indireta do bem, elaborando o laudo que encaminho a V.Exa., para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. É o que cumpre. Vossa Excelência determinará o que for de direito. Devolvo a V.Exa., o mandado anexo, com o respectivo laudo abaixo e na forma da Lei: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL:** Apartamento 604, da Rua Domingos Ferreira nº 81, Copacabana, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 95.770, e na inscrição municipal de nº 0.252.213-4 (IPTU), idade: 1957, área edificada de 85m2, e com direito a 01 (uma) vaga na garagem, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Rydlaves, dispondo de 48 (quarenta e oito) unidades mais uma cobertura, portaria 24hs, dois elevadores, sendo um social e outro de serviço, e câmeras de vigilância. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, táxis, entre outros aplicativos de transporte, ciclovias, comércio variado, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, escolas, centros culturais, templos religiosos e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, o padrão do logradouro e tendo por fundamento o valor pago à vista, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito, em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais). Rio de Janeiro, 05 de maio de 2025.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 95.770, **(R-3/Av-4)** em nome de Annibal Mendonça Filho, solteiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0252213-4): R\$ 12.662,89 (doze mil, seiscentos e sessenta e dois reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2023 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 132292-4): 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 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezesseis dias do mês de outubro 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.