



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 327/329/331-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2332
E-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de HELZA BERRINI CORDOVIL, na pessoa de sua Inventariante ROBERTA CORDOVIL CARDOSO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0143200-28.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DONA CAROLINA contra Espólio de HELZA BERRINI CORDOVIL, na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito da Trigésima Primeira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de HELZA BERRINI CORDOVIL, na pessoa de sua Inventariante ROBERTA CORDOVIL CARDOSO, que no dia **25.11.2025, às 12hs:10min**, 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 **01.12.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 245 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 255 - descrito e avaliado às fls. 203/204 (em 11/09/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DE IMÓVEL: Imóvel: Apartamento 210 na Rua General Roca, nº 380, Bloco B, com 1/74 do terreno, freguesia do Engenho Velho (Tijuca), Rio de Janeiro, RJ, de acordo com a matrícula nº 35.728 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 0.793.504-2 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU), conforme cópias anexadas ao mandado. Descrição: Prédio: O Bloco B do prédio possui 4 (quatro) andares mais o subsolo, com 8 (oito) apartamentos por andar, um elevador, construção do ano de 1966, fechado com grades. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 46m², conforme disposto no Cadastro do Imóvel - IPTU 2023, quarto e sala com piso de taco, banheiro social com banheira e meia parede de azulejos brancos, cozinha pequena com uma pequena área de serviço aberta. Encontra-se em mau estado de conservação. Necessitando de reforma. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 261.763,60 (duzentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e três reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35.728, em nome de Sicoda Sociedade Imobiliária e Comercial Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda: o terreno foi prometido vender ao Banco Pan Americano S.A, que por sua vez, prometeu ceder a fração do terreno a Sociedade Anônima de Engenharia e Arquitetura - SEA, que prometeu ceder a fração do terreno a José Cordovil, casado; (R-2) – Cessão: a promitente cessionária Sociedade Anônima de Engenharia e Arquitetura - SEA, cedeu a fração do terreno a José Cordovil; (R-3) – Partilha: o Direito e Ação na aquisição do imóvel, foi partilhado a Helza Berrini Cordovil, viúva, conforme formal de partilha extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo falecimento de José Cordovil.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0793504-2): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 369558-2): R\$ 225,91 (duzentos e vinte e cinco reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2023.- 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 arrendimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis 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.- Eu, Alessandra Lemos Mascarello, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Luiz Claudio Silva Jardim Marinho - Juiz de Direito.