



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3520 / 3133-3779
E-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA DO CARMO BENEDICTA DA HORA, e aos Condôminos JOÃO JOSÉ BENEDITO DA HORA e IRACEMA MARIA DE CARVALHO DA HORA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0137436-42.2013.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DA VILA contra MARIA DO CARMO BENEDICTA DA HORA, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quinquagésima 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 à MARIA DO CARMO BENEDICTA DA HORA, e aos Condôminos JOÃO JOSÉ BENEDITO DA HORA e IRACEMA MARIA DE CARVALHO DA HORA, que no dia **15.12.2025, às 13hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da 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 **17.12.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 965, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 166 - tendo sido a executada e os condôminos intimados da penhora conforme fls. 313, 329 e 394 - descrito e avaliado às fls. 836.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** situado na Rua Visconde de Santa Isabel, nº 207, Apartamento 202, Vila Isabel, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 17.547, inscrição municipal nº 1801905-9, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. Características do Imóvel: Prédio: residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, portaria de 06 às 22hs, 2 elevadores, playground com salão de festas. APARTAMENTO 202: 58m2, quarto e sala com dependências de serviço, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda com vista para a Comunidade do Morro dos Macacos. O imóvel foi atingido recentemente por um incêndio que atingiu todos os cômodos do imóvel, encontrando-se interditado pela defesa civil. Portas, janelas e parede do quarto totalmente destruídas. Da Região: O imóvel localiza-se no bairro de Vila Isabel, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgoto. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. AVALIAÇÃO: considerando a localização do imóvel, área construída e estado de conservação, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 125.646,53 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta e seis reais e cinquenta e três centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 17.547, (R-11) em nome de Maria do Carmo Benedicta da Hora, solteira, e, João José Benedito da Hora e s/m Iracema Maria de Carvalho da Hora, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-12/Av-13) – Hipoteca em favor do BRJ Crédito Imobiliário S/A (Banco BRJ S.A.); (R-14) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2001.120.031828-7, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-15) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2007.001.132029-4, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Maria do Carmo Benedicta da Hora.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1801905-9): R\$ 13.429,43 (treze mil, quatrocentos e vinte e nove reais e quarenta e três centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2014, 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 763218-5): R\$ 712,58 (setecentos e doze reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 965 a seguinte decisão: “... *Ressalte-se que deve o pagamento ser realizado de imediato pelo arrematante, nos termos do artigo 892 do CPC...*”.- A arrematação será 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 doze dias do mês de novembro 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, Karla Cristina De Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida Da Costa Bastos - Juiz de Direito.