



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, Sala 209, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8108
E-mail: mei03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ELISA DAS DORES CUNHA PEREIRA, na pessoa de sua representante ANA MARIA CUNHA PEREIRA FRIEDRICH, e esta por si, e à LUIZ CUNHA PEREIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0005478-69.2005.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE NORTE contra ANA MARIA CUNHA PEREIRA FRIEDRICH, LUIZ CUNHA PEREIRA e Espólio de ELISA DAS DORES CUNHA PEREIRA, na forma abaixo:

O DR. TIAGO HOLANDA MASCARENHAS, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível Regional do Méier - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de ELISA DAS DORES CUNHA PEREIRA, na pessoa de sua representante ANA MARIA CUNHA PEREIRA FRIEDRICH, e esta por si, e à LUIZ CUNHA PEREIRA, que no dia **04.05.2026, 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 **06.05.2026**, 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 termo de penhora às fls. 355 - descrito e avaliado às fls. 811/812 (em 17/12/2024).- CERTIDÃO: MM. Dr. Juiz de Direito, em atendimento ao respeitável Mandado de Avaliação, procedi à Avaliação Indireta, em razão de não ter conseguido adentrar no imóvel, com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o mandado, elaborando para tanto, o laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: Imóvel residencial localizado na Rua Barão do Bom Retiro, nº 932, Apartamento 302. Construção padrão antigo, situado em condomínio de apartamentos, no recuo da via pública, de ocupação residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, com seu terreno gradeado em sua parte frontal, possuindo frente com serviço de zelador, sem playground e com elevador. Condomínio situado na principal rua do Bairro do Engenho Novo, próximo ao transporte público e comércio. Imóvel residencial situado na Rua Barão do Bom Retiro, nº 932, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado na Prefeitura do Rio de Janeiro, sob a inscrição 0790821-3, conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado. Trata-se de um imóvel residencial. Por não ter conseguido adentrar ao imóvel, não foi possível fazer seu detalhamento, porém foi possível conseguir informações sobre as características do condomínio onde se encontra o apartamento em questão. Trata-se de um condomínio com elevador e sem playground, ao lado do comércio, escolas e com farto transporte público, todavia, próximo à Comunidade do Morro do São João. Neste sentido, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel acima em R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 235.048,60 (duzentos e trinta e cinco mil, quarenta e oito reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5343, (R-2) em nome de Baltazar Francisco Pereira, casado pelo regime da comunhão de bens com Elisa das Dores Cunha Pereira; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Partilha: Nos termos do Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário dos bens deixados por Baltazar Francisco Pereira, dado e passado pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível Regional do Méier/RJ, assinado em 29/11/2006, pela Juíza Dra. Erica de Paula Rodrigues da Cunha, contendo sentença proferida em 14/03/2006, o imóvel foi partilhado à 1) Elisa das Dores Cunha Pereira, viúva; 2) Luiz Cunha Pereira, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Andréia Maschio Maia Pereira; e 3) Ana Maria Cunha Pereira Friedrich, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Mauro Pereira Friedrich, na proporção de 1/2 para a 1ª, e 1/4 para cada um dos demais herdeiros (2º e 3º); (R-4) – Penhora: 29ª. Vara Cível da Comarca da Capital/RJ. - Execução nº 0134207-60.2002.8.19.0001 (2002.001.133771-3), movida pelo Continente Supermercados Ltda., em face do Espólio de Baltazar Francisco Pereira e Elisa das Dores Cunha Pereira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0790821-3): R\$ 3.837,10 (três mil, oitocentos e trinta e sete reais e dez centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2021 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 368070-9): R\$ 842,29 (oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025.- 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 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 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 dez dias do mês de março de 2026.- 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, Ana Cristina Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Tiago Holanda Mascarenhas - Juíza de Direito.