



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 220, 222 e 224-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2458
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LÚCIO EDUARDO DOS SANTOS WASSILIEFF CECCHI e à ANASCO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0436906-96.2012.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por PATRICIA CRISTINA BORGES contra LÚCIO EDUARDO DOS SANTOS WASSILIEFF CECCHI e ANASCO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito da Décima 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 LÚCIO EDUARDO DOS SANTOS WASSILIEFF CECCHI e à ANASCO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **07.07.2026, às 12hs:20min**, 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 **28.07.2026**, 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. 2102 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 2077/2079 e 2157 - descrito e avaliado às fls. 2194/2195 (em 15/08/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: (motivo: Esta OJA não fora recebida pelos ocupantes do imóvel). Imóvel: Rua Carolina Reydner, nº 23, Catumbi, Casa. Matrícula: 30653, registrado no 7º Ofício do Registro de Imóveis. Inscrição: 0.105.000-4. Descrição Imóvel e local: O imóvel, trata-se de uma casa situada na Rua Carolina Reydner. O local trata-se de um local simples próximo a comunidade do Morro da Mineira. Não há comércio ativo na rua e nem linha de metrô nas proximidades. A rua dispõe de algumas linhas de ônibus. A casa aparenta estar sob invasão de moradores de rua e (ou) ex-moradores da comunidade Mineira. A rua apresenta vulnerabilidade na coleta de lixo (lixo espalhado em toda extensão da rua), além de apresentar vulnerabilidade na questão da segurança em razão da comunidade se encontrar muito próxima a Rua em questão. Da Avaliação: Critério avaliativo: Esta OJA realizou uma média aritmética de três amostras (casas) no bairro do Catumbi, levando-se em consideração o metro quadrado, espelho IPTU 2024, e o valor apurado foi de R\$ 458.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil reais). Pontos a serem considerados: O imóvel, como já pontuou esta servidora, encontra-se ocupado ilegalmente e os moradores não recebem visitantes a porta. O local trata-se de uma rua vulnerável em termos de segurança, já que fica a poucos metros da comunidade do Morro da Mineira. Então, pode haver uma desvalorização de até 30% em seu preço de venda. Esta servidora realizou a avaliação como valor de mercado puro, obtida em sites especializados em venda. Caso a parte autora reporte ser de valia e seu, pode contratar os serviços de um especialista em mercado imobiliário afim de se obter um valor mais de acordo como valor real deste imóvel. AVALIO este imóvel em R\$ 458.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 500.708,17 (quinhentos mil, setecentos e oito reais e dezessete centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 30653, **(R-02/Av-03)** em nome de Lúcio Eduardo dos Santos Wassilieff Cecchi, solteiro.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0.105.000-4): R\$ 16.620,51 (dezesesseis mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2021 e 2023 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2077598-7): R\$ 1.449,63 (hum mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 2477/2478 dos autos o seguinte despacho: “... *Os débitos de IPTU se subrogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba...*”.- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 2477/2478 dos autos o seguinte despacho: “... *Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta venha a ser positiva e ainda que haja remissão... Por fim, caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, tal proposta deverá ser apresentada por escrito nos autos, com a devida antecedência...*”.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e um dias do mês de maio 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, Felipe de Azevedo Almeida, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.