

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA REGIONAL DA LEOPOLDINA-RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES (ELETRÔNICOS) E INTIMAÇÃO ao ESPÓLIO DE LAICE CORREA RIBEIRO, herdeiros/interessados, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de cobrança, movida por **CONDOMINIO DO EDIFICIO REVERENDO MONTENEGRO** em face do **ESPÓLIO DE LAICE CORREA RIBEIRO** (Processo nº 0041277-89.2013.8.19.0210), na forma abaixo:

O Dr. Felipe Pinelli Pedalino Costa, Juíz de Direito da Primeira Vara Cível da Regional da Leopoldina/RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE LAICE CORREA RIBEIRO, herdeiros** e quaisquer interessados, que através do portal de leilões on-line da **Leiloeira Pública PRISCILA VIANNA** (www.viannaleiloes.com.br), no dia **23/10/2025 às 13:00 horas**, pela Leiloeira Pública PRISCILA VIANNA matriculada na JUCERJA sob o nº 246, será vendido a quem mais der a partir do valor de avaliação, **ou no dia 30/10/2025 no mesmo horário e local**, a quem mais der independente da avaliação, por valor que não seja considerado vil, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 351, descrito e avaliado às fls. 393, em 05/11/2020.

Condução do Leilão: Os Leilões Públicos serão conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial **PRISCILA VIANNA**, Matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o número 246, com endereço físico na Av. Almirante Barroso, nº97, Sala 1007, Centro, Rio de Janeiro/RJ. E-mail de contato: priscila@viannaleiloes.com.br Telefone de contato: (21) 98484-7527.

Descrição do Bem: Conforme matrícula nº 45275 do 8º Ofício de Registro do município do Rio de Janeiro-RJ, “Rua Flaminia, nº 599 Aptº302 e sua correspondente fração ideal de 1/10 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade: 10,00m de frente e fundos, por 40,000m de extensão de ambos os lados; confrontando à direita com o lote 54, de Leonídio José de Oliveira, à esquerda com o lote 56, de Gerard Maas, e nos fundos com terreno do Espólio de Amália Oliva Mara de Lamas ou sucessores”; e conforme **Laudo de Avaliação Indireta: “Imóvel: RUA FLAMINIA 599, APTO 302, Penha Circular-RJ**

Conforme cópias dos documentos que instruem o r. mandado, cuida-se de imóvel matriculado no Cartório do Oitavo Ofício do Registro de Imóveis sob o número 45275-A, ficha n 01, indicador real I6AF, fls. 209, N 97059, e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.044.319-2. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 0.044.319-2 Área Edificada: 66 m² Idade: 50 anos (1970) Preço do m²: R\$ 4.500,00 Fonte: Agente Imóvel. ([http://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/penha-circular,rio-de-janeiro, RJ/](http://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/penha-circular,rio-de-janeiro,RJ/)) consta débito na dívida ativa dos anos 1996, 1998 e 1999 conforme documento apresentado junto ao mandado de avaliação da Localização do Imóvel e Características da Região: O imóvel se encontra localizado no Bairro da Penha Circular, Município do Rio de Janeiro, em rua que é composta por casas e edifícios residenciais, próximo ao centro comercial do referido bairro. O logradouro encontra-se pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. A região é dotada de escolas, comércio e transporte público. Estação de metrô de Vicente de Carvalho, está a cerca de 3,5 Km. No bairro e em bairros vizinhos há diversas comunidades de ocupação irregular, e, no caso específico do imóvel, este se localiza próximo aos morros do Fé, Sereno e Caixa D'água, comunidades que se encontram com UPP (Unidades de Polícia Pacificadora) instalada, no chamado Complexo do Vila Cruzeiro. Da avaliação: Assim, considerando a sua localização, área do terreno, idade, preço do metro quadrado na região e estado geral de conservação do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais)”, **equivalente a 83.544,30 UFIR'S em 05/11/2020, sendo atualizada na data de expedição do presente edital para R\$ 396.902,28 (trezentos e noventa e seis mil e novecentos e dois reais e vinte e oito centavos).**

Ônus: Conforme Certidão do 8º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 45275, em nome de Laice Correa Ribeiro constando ainda na referida certidão imobiliária, AV.01 – A Consignação: A presente matrícula foi aberta em renovação à de nº 4275; AV.02 – Hipoteca ao Itaú S/A Crédito Imobiliário; AV.03 e AV.04 – Mudança de Denominação do Banco Itaú; AV.05 – Cancelamento da Hipoteca da AV.02; e R.6 – Penhora do presente feito, da 1ª Vara Cível da Leopoldina/RJ, extraída dos autos nº 0041277-89.2013.8.19.0210 no valor de R\$ 22.860,51 registrada em 25/03/2019. Cientes os srs. interessados que de acordo com fls. 515/519, consta

penhora nos rostos, da 22ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro nos autos do processo nº0100958-17.2016.5.01.0022 no valor de R\$ 47.259,15.

Débitos do imóvel: (a) conforme a certidão enfiteutica de IPTU, consta débitos de IPTU no valor de R\$ 257,49, mais acréscimos legais (Obs. O imóvel é isento do IPTU conforme consta no espelho do IPTU); (b) conforme a certidão do corpo de bombeiros, consta débitos de Taxa de incêndio no valor de R\$ 836,66, mais acréscimos legais; e (c) os débitos atualizados referentes as cotas condominiais da presente demanda, serão informados nos autos e no site da leiloeira antes do início do leilão. ***A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, Parágrafo 1º do NCPC: 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 CTN.***

Arrematação: A venda será efetuada à vista, na forma do artigo 892, caput e 895 § 7º do CPC, acrescida de 5% de comissão a Leiloeira e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo por escrito ou apresentar no site da leiloeira, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor do lance ofertado, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remissão ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

Participação do Leilão: Os interessados em participar do leilão on-line, deverão oferecer lances pela internet, através do site www.viannaleiloes.com.br, desde que, **estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 24 horas de antecedência, para participar deste leilão.**

Dos Leilões Eletrônicos: Os leilões terão duração de 10 minutos após os horários iniciais estabelecidos neste edital. Caso haja lance no certame, o sistema, de forma automática, prorrogará por mais 03 minutos para que haja a possibilidade da disputa, nos termos dos arts. 20 e 21 da Res. 236/2016. A abertura do leilão eletrônico para recebimento dos lances será no primeiro dia útil subsequente à publicação do edital, nos termos do art. 887, § 1º, do CPC e art. 11 da Res. 236/2016, do CNJ.

Condições Gerais: Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Publicação do Edital: E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, e publicado no sítio da leiloeira www.viannaleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC. Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos. ***Caso os devedores, o coproprietário, os nus proprietários, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.***

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2025.

Dr. Felipe Pinelli Pedalino Costa

Juíz de Direito