



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 304 / 306 /308-B, Castelo/RJ.**  
**Telefone: 3133-2992**  
**E-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de CHRISTIAN ALEXANDRE CRESPO PISCITELLI, na pessoa de sua Herdeira JÚLIA MARTHA PISCITELLI, e à BEATRIZ LUAN CRESPO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0131218-42.2006.8.19.0001) proposta por JOÃO JOSÉ JALLAD contra Espólio de CHRISTIAN ALEXANDRE CRESPO PISCITELLI e BEATRIZ LUAN CRESPO, na forma abaixo:

A DRA. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito da Quadragésima 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 CHRISTIAN ALEXANDRE CRESPO PISCITELLI, na pessoa de sua Herdeira JÚLIA MARTHA PISCITELLI, e à BEATRIZ LUAN CRESPO, que no dia **10.06.2025, às 12hs:50min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **17.06.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado das avaliações, conforme decisão de fls. 775/776, os imóveis penhorados conforme fls. 126 e 151 - descritos e avaliados às fls. 487/488 (em 31/03/2014).- AUTO DE AVALIAÇÃO: Lote de Terreno número 15, Quadra 04, do Loteamento Enseada Azul, bairro Baía Formosa, com 800,00m<sup>2</sup>, sem construção, inscrição municipal número 01031110422001, com frente para a Estrada José Bento Ribeiro Dantas (Estrada Búzios / Rasa), que AVALIO em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 279.755,03 (duzentos e setenta e nove mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e três centavos).- Conforme Certidão do Ofício Único do Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9.173, (R-01) em nome de Adalberto Piscitelli, divorciado.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01031110422001): R\$ 5.420,02 (cinco mil, quatrocentos e vinte reais e dois centavos), referente aos exercícios de 2012, 2013, 2017, 2018, 2021, 2022, 2024 e 2025.- AUTO DE AVALIAÇÃO: Lote de Terreno número 16, Quadra 04, do Loteamento Enseada Azul, bairro Baía Formosa, com 800,00m<sup>2</sup>, sem construção, inscrição municipal número 01031110401001, com frente para a Estrada José Bento Ribeiro Dantas (Estrada Búzios / Rasa), que AVALIO em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 279.755,03 (duzentos e setenta e nove mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e três centavos).- Conforme Certidão do Ofício Único do Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1.766, (R-02) em nome de Fernando José Afonso Ferreira de Sousa, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com Elaine Neves Ferreira de Sousa.- Conforme Escritura de Compra e Venda, datada de 06/02/2001, acostada às fls. 542/545 dos autos, consta como Outorgante Vendedor: Fernando José Afonso Ferreira de Sousa, assistido de sua mulher, Elaine Neves Ferreira de Sousa, e, como Outorgado Comprador: Adalberto Piscitelli, divorciado.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01031110401001): R\$ 10.155,84 (dez mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2005, 2010 a 2016, 2018, 2021, 2022, 2024 e 2025.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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](http://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](http://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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e nove dias do mês de abril de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Paulo Roberto Cortez Rosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Simone Gastesi Chevrand - Juíza de Direito.