



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUIZ 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 à MUNIR ISMAIL BRAHIM, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0268269-41.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARCO SAULO contra MUNIR ISMAIL BRAHIM, na forma abaixo:

A DRA. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito em exercício na 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 MUNIR ISMAIL BRAHIM, que no dia **26.05.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28.05.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 464, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 249 - tendo o executado ciência da penhora conforme fls. 181 - descrito e avaliado às fls. 455/456 (em 27/11/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Praça da República, nº 13, Sala 507, com 23m2. Número da matrícula: 35735. Número de inscrição: 0.797.525-3. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, no dia 17/11/2025 às 11:00 horas, não sendo permitida a entrada no imóvel uma vez que fui informada pelo porteiro, Sr. Claudio Junior, que o imóvel está vazio. O prédio possui portaria 24 horas e três elevadores. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 199.426,71 (cento e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais e setenta e um centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35735.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0797525-3): R\$ 1.433,68 (hum mil, quatrocentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 371810-3): R\$ 285,71 (duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2021 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 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](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 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, 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](http://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 trinta 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](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.) Admara Falante Schneider - Juíza de Direito em exercício.