



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lâmina I, 3º Andar, Salas 359/361/363-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2377
E-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à R ANDRADE ADVOGADOS, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0807840-20.2023.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AVENIDA CENTRAL contra R ANDRADE ADVOGADOS, na forma abaixo:

A DRA. ANDREA DE ALMEIDA QUINTELA DA SILVA, Juíza de Direito da Vigésima Terceira 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 R ANDRADE ADVOGADOS, na pessoa de seu representante legal, que no dia **18.09.2025, às 12hs:00min**, 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 **24.09.2025**, no mesmo horário, através do site, *pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do artigo 891, CPC*, o imóvel penhorado conforme id 81100702, o imóvel penhorado conforme id 81100702 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme id 103474428 - descrito e avaliado no id 129751948 (em 02/07/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel: Situado na Avenida Rio Branco, nº 156, Sala 1102, Centro, na freguesia de São José, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 36424 e Inscrição Municipal 0.349.686-6, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificação de salas comerciais, com 35 pavimentos, contendo 39 salas por andar. Edifício de estrutura metálica e revestimento de alumínio (esquadria de alumínio), 15 elevadores sociais amplos com capacidade para vinte pessoas, mais 03 com capacidade para sete passageiros, bem ventilado e automático, 01 elevador de serviço (carga) com capacidade para até 800 (oitocentos quilos). O rol dos elevadores com piso em granito e amplo acesso aos elevadores. Escadas rolantes do subsolo até ao terceiro piso, num total de 12 (doze) escadas, sendo piso em mármore branco, dando acesso às lojas de grandes marcas e serviços, no total de 194 (cento e noventa e quatro) lojas, corredores de salas com piso em cerâmica, amplos, escadas de emergências e porta (corta fogo) em cada andar, câmeras de monitoramento e segurança. Sala 1102: FECHADA, 33 metros quadrados de área. Região: próximo à área comercial. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 104.705,44 (cento e quatro mil, setecentos e cinco reais e quarenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 36424, **(R-04)** em nome de R. Andrade Advogados; constando ainda da referida matrícula: **(Av-8)** - **Existência de Ação**: 14ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0933619-82.2023.8.19.0001, Ação de Execução movida por Banco Bradesco S/A contra R Andrade Advogados.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0349686-6): R\$ 18.025,01 (dezoito mil, vinte e cinco reais e um centavo), referente aos exercícios de 2020 a 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2289503-1): R\$ 658,62 (seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- 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. Cientes os Srs. interessados que consta no ID 149292951 o seguinte despacho: “... *arbitra-se a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, inclusive por força do que dispõe o artigo 24 do Decreto n 21.981/32 e que será devida pelo arrematante, nos exatos termos do Artigo 884, § único do Código de Processo Civil. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, FIXO 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...*”; e que, consta no ID

160241674 o seguinte despacho: “... *No que se refere a possibilidade de eventuais propostas de interessados no imóvel para pagamento em prestações, o pedido deve ser apresentado nos autos com a devida antecedência para apreciação do Juízo, nos moldes 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 trinta e um dias do mês de julho de 2025.- 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, Cezar Augusto Botelho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andrea de Almeida Quintela da Silva - Juíza de Direito.