



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 325/327/329-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-1934**  
**E-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JULIANA PEREIRA SILVA, à JANETE REZENDE DE CASTRO e à PAULO CESAR DE CASTRO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0245842-55.2016.8.19.0001) proposta por ELIAS MENAGED contra JULIANA PEREIRA SILVA e JANETE REZENDE DE CASTRO, na forma abaixo:

O DR. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito da Quadragésima Oitava 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 JULIANA PEREIRA SILVA, à JANETE REZENDE DE CASTRO e à PAULO CESAR DE CASTRO, que no dia **11.02.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **17.02.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1738/1739, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 804 - tendo sido as executadas e o cônjuge da executada intimados da penhora conforme fls. 819, 856, 860 e 870 - descrito e avaliado às fls. 1434/1466 (em 10/06/2024), com esclarecimentos e retificação do valor às fls. 1520/1530 (em 15/07/2024).- LAUDO: Descrição do imóvel: Rua Albert Sabin, nº 194 (antigo Lote 11 da Quadra B do Loteamento Jardim Trombetas), bairro Panorama, Teresópolis, RJ. Casa de uso residencial, com pavimento térreo e um elevado, estrutura convencional em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolos. Terreno com 609m2 em aclave acentuado entre o nível da rua e o platô onde foi construída a casa. Trata-se de característica de toda a região, localizada em encosta. Localizado a 1,2 km da Avenida Feliciano Sodré, a principal via de circulação da cidade e o ponto comercial e de serviços mais importante. O bairro Panorama é estritamente residencial, com casas de médio e grande porte, estrutura urbana completa. Padrão socioeconômico normal a alto. Pavimento térreo com varanda junto à entrada, ampla sala com altura (pé direito) correspondente aos dois pavimentos, lareira e escada interna de ligação, cozinha, banheiro e quarto. Pavimento superior: sala, dois quartos, varanda lateral e frontal no quarto da frente circulação, banheiro, cozinha inacabada. De forma geral, salas e quartos com piso em madeira (taco e tábuas), paredes e tetos em tinta sobre emassamento, banheiros e cozinhas com pisos e paredes em cerâmica comum 30 x 30 cm e teto em tinta acrílica. Janelas em esquadria de madeira e vidro translúcido, portas e alisares em madeira. Padrão construtivo normal, estado geral de conservação regular, exceção à cozinha inacabada do pavimento superior. A área externa tem pisos em cimentado e cobertura vegetal sem paisagismo. Casa no platô. VALOR DO IMÓVEL: R\$ 608.000,00 (seiscentos e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 636.609,08 (seiscentos e trinta e seis mil, seiscentos e nove reais e oito centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1583, (R-05) em nome de Paulo Cesar de Castro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Janete Rezende de Castro.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 93384 / 1558978): R\$ 26.381,63 (vinte e seis mil, trezentos e oitenta e um reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3737259-6): R\$ 466,51 (quatrocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019, 2020 e 2023.- Cientes os srs. interessados que conforme Decisão de fls. 1738/1739 "... 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, do NCP: 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 ...".- 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 arrependimento.- Cientes os srs. interessados que conforme Decisão de fls. 1738/1739 "... A venda será efetuada à vista. Caso

*haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cem por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...".- A arrematação será acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro. 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e seis dias do mês de janeiro 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, Simone Sleiman Razuck, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mauro Nicolau Junior - Juiz de Direito.*