



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 201 / 203 / 205-D, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2243**  
**E-mail: cap03vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à ANA CLÁUDIA LUGATI BRAGA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0313134-28.2014.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO STELLA D'ORO contra ANA CLÁUDIA LUGATI BRAGA, na forma abaixo:

A DRA. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIBI, Juíza de Direito da 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 ANA CLÁUDIA LUGATI BRAGA, que no dia **24.04.2025, às 13hs:00min**, no Átrio do Fórum, à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30.04.2025**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 472 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 478 e 538 - descrito e avaliado às fls. 945/961, com valor homologado conforme decisão de fls. 1088/1091.- LAUDO PERICIAL: Imóvel avaliando: Rua da Cascata, nº 39, Apartamento 106, Tijuca, RJ. Devidamente registrado no 11º Registro de Imóveis, na matrícula nº 30.606, livro 2 J/6, index 25. Apartamento com área construída de 100m2. Com duas vagas de garagem. Devidamente cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob o nº 1.395.459-9, Código de Logradouro nº 068023. O IPTU anual para o exercício de 2022 foi de R\$ 1.111,00 (hum mil e cento e onze reais). Cota Condominial, outubro/2022, no valor de R\$ 1.245,49 (hum mil e duzentos e quarenta e cinco reais e quarenta e nove centavos). O Apartamento 106, objeto da perícia, apartamento tipo padrão, com 3 (três) quartos, sendo uma suíte, dependência completa de empregada (quarto/banheiro), cozinha, sala ampla, com varanda, banheiro social, área com tanque, frente para a Rua da Cascata, Tijuca. O apartamento, objeto da perícia, está em regular estado de conservação, necessitando de obras de melhorias, uma vez que está mantendo o estilo dos anos 1980. Conforme fotos. O piso dos quartos e salas são de laminados, este Auxiliar da Juíza, pelo caminho percorrido, não encontrou presença de cupim. Do Condomínio do Edifício Stella D'Oro: O Edifício do Condomínio Stella D'Oro, é composto por dois blocos, com entradas independentes pela Rua da Cascata, nº 39 e entrada suplementar pela Rua Medeiros Pássaros, nº 48, Tijuca. O prédio possui 3 elevadores. Salão de Festas. A construção data de 1980, estando assim com 42 anos. Possui porteiro. O Condomínio é administrado pela Administradora Palmares. O prédio está localizado na Tijuca. Localizado próximo ao Metrô Uruguai. Com bom comércio na redondeza. Comércio diversificado, como: padaria, lanchonete, restaurante, farmácia, entre outros. VALOR: R\$ 363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil reais).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o Apartamento nº 106 do edifício sob o nº 48 da Rua Medeiros Pássaro e suplementar nº 39 pela Rua da Cascata, na freguesia do Engenho Velho, com direito a duas vagas na garagem ou no pavimento de acesso, que serão utilizadas indistintamente, e sua correspondente fração ideal de 225/10.302 do respectivo terreno, medindo na totalidade 30,00m de frente: 30,00m na linha dos fundos, 47,15m de extensão por ambos os lados: confrontando pela frente com a Rua Medeiros Pássaro à direita com prédio nº 27 da Rua da Cascata e com o prédio nº 56 da Rua Medeiros Pássaro, à esquerda com o prédio nº 47 da Rua da Cascata e com o prédio nº 60 da Rua Medeiros Pássaro; encontra-se matriculado sob o nº 30.606, (R-10/12) em nome de Ana Cláudia Lugati Braga, solteira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1395459-9): R\$ 28.982,53 (vinte e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2340814-9): R\$ 696,32 (seiscentos e noventa e seis reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- 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](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; 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 doze dias do mês de março 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, Eliane Beyer Faller, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Cristina Barros Gutierrez Slaibi - Juíza de Direito.