



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 303, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8112 / 2444-8111  
E-mail: [jpa05vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa05vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUZIA ROMA DA SILVA COSTA e à AUGUSTO CESAR MOREIRA COSTA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0054385-07.2016.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CABO CALDERARO contra LUZIA ROMA DA SILVA COSTA e AUGUSTO CESAR MOREIRA COSTA, na forma abaixo:

O DR. JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA, Juiz de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LUZIA ROMA DA SILVA COSTA, à AUGUSTO CESAR MOREIRA COSTA, à EDSON DE JESUS FILHO, à PATRÍCIA CAVALCANTI DE JESUS e à LEANDRO MONTEIRO DA SILVA, que no dia **24.04.2025, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30.04.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 317 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 456 e 459 - descrito e avaliado às fls. 334 (em 22/03/2021).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) 22 dia(s) do mês de março do ano de 2021, às 11:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Cabo Geraldo Calderaro, nº 75, Bloco 01, Apto. 902, Pechincha, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, tendo como parâmetro a área edificada, consoante espelho de IPTU, bem como levando em conta as informações obtidas no local e sites de venda de imóveis, a qual passo a descrever: apartamento com 02 quartos, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e varanda com blindex (conforme informação obtida junto a administração), pois não logrei êxito em adentrar a unidade, 02 elevadores no bloco, salão de festas, área de lazer, quadra de futebol e portaria 24 horas, correspondente a fração ideal de 0,004195 do respectivo terreno, com área edificada de 56 metros que mede em sua totalidade 11015, registrado no 9º Registro de Geral de Imóveis desta Capital, sob a matrícula 179.376 e inscrição municipal do IPTU nº 1854498-1, tudo descrito, conforme cópias de certidão e espelho do IPTU no r. mandado. Sem descrição da situação interna do imóvel. Ocupação: residencial. Prédio: condomínio residencial com 03 blocos. Assim, AVALIO, atualmente e indiretamente o imóvel em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 320.540,85 (trezentos e vinte mil, quinhentos e quarenta reais e oitenta e cinco centavos). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 179.376, (R-06) em nome de Edson de Jesus Filho e sua mulher Patrícia Cavalcanti de Jesus, casado em comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-07) – Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-8) – Cessão de Créditos feita pela Caixa Econômica Federal em favor da Empresa Gestora de Ativos, oriundos da hipoteca registrada com o nº 7.- Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, datado de 09/08/1996, acostado às fls. 45/46, consta como Outorgantes Promitentes Vendedores: Edson de Jesus Filho e sua mulher Patrícia Cavalcanti de Jesus, e como Outorgado Promitente Comprador: Leandro Monteiro da Silva, solteiro.- Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda com sub-rogação de dívida, datado de 08/01/1998, acostado às fls. 47/50, consta como Outorgante Promitente Vendedor: Leandro Monteiro da Silva e sua mulher Mary Rose Priscila Revitto Leitão da Silva, e como Outorgada Promitente Compradora: Luzia Roma da Silva Costa, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Augusto Cesar Moreira Costa, na vigência da Lei nº 6.515/77.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1854498-1): R\$ 8.561,44 (oito mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2005 a 2008, 2010 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2170086-9): R\$ 663,59 (seiscentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove 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 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 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, Ricardo de Abreu Monteiro de Barros, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) José Alfredo Soares Savedra - Juiz de Direito.