



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Sala 210-C, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-2375  
E-mail: [cap17vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap17vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à DJALMA DI PIERO JACÓ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0106555-72.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SHEILLA II contra DJALMA DI PIERO JACÓ, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito da Décima Sétima 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 DJALMA DI PIERO JACÓ, que no dia **21.05.2025, às 12hs:40min**, no Átrio do Fórum, à Av. 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 **26.05.2025**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 243/244, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 176 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 189 - descrito e avaliado às fls. 184 (em 15/03/2023), com retificações do valor às fls. 210 (em 01/11/2023) e às fls. 236 (em 24/10/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) 15 dia(s) do mês de março do ano de 2023, às 09:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Pinheiro da Cunha, nº 181, Apto. 103, Tijuca, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, tendo em vista que não foi permitida a entrada pelo morador. Trata-se de um imóvel situado na Rua Pinheiro da Cunha, nº 181 / 103, Tijuca, descrito e caracterizado com certidão de RGI, inscrição nº: 1.326.192-0, ano de 1976 e com 36m2, conforme consta na guia de IPTU apresentada. Sendo assim, foi feita uma Avaliação por esta OJA, uma pesquisa de mercado, a comparação de imóveis próximos, levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares, escolas, Hospital e a proximidade de Comunidades. Portanto, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 146.587,62 (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e oitenta e sete reais e sessenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 140090, constando da referida matrícula: (R-1) – Penhora: 9ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0113845-85.2012.8.19.0001, ação movida por Condomínio do Edifício Sheila II em face de Djalma Di Piero Jacó.- Conforme Declaração do Síndico do Condomínio do Edifício Sheila II, acostada às fls. 50 dos autos, o Sr. Djalma Di Piero Jacó, é o possuidor da unidade autônoma 103.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1326192-0): R\$ 1.340,14 (hum mil, trezentos e quarenta reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2009 a 2013 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 546539-8): R\$ 315,99 (trezentos e quinze reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 243/244, “... *Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação...*”.- 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. 243/244, “... *Feito o leilão, o valor apurado será depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no*

*caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões...".* - 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e oito dias do mês de abril 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, Marceli da Silva Argento, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo de Castro Gomes - Juiz de Direito.