



**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](mailto: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 0808171-02.2023.8.19.0001) 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 **15.07.2025, às 12hs:50min**, 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 **22.07.2025**, 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 imóvel penhorado conforme id 76904223 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme id 107471619 - descrito e avaliado no id 179823997 (em 20/03/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Situado na Avenida Rio Branco, nº 156, Sala 1137, Centro, na freguesia de São José, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 42613 e Inscrição Municipal 0349.718-7, 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 "hall" dos elevadores com piso em granito e amplo acesso aos elevadores. Escadas rolantes do subsolo até o 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 seguranças. Sala 1137: Unidade Comercial com 35 metros quadrados de área, fechado. Região: Próximo à área comercial. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42613, (R-04) em nome de R. Andrade Advogados; constando ainda da referida matrícula: (Av-08) - Existência de Ação: 14ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ - Processo nº 0933619-82.2023.8.19.0001, Ação movida pelo Banco Bradesco S.A em face de R Andrade Advogados.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0349718-7): R\$ 18.661,12 (dezoito mil, seiscentos e sessenta e um reais e doze centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 174176-8): R\$ 648,70 (seiscentos e quarenta e oito reais e setenta 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](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 onze dias do mês de junho 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, Cezar Augusto Botelho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andrea De Almeida Quintela Da Silva - Juíza de Direito.