



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 LAURA MARTINS DE MORAES, e à LUIZ CARLOS MARTINS DE MORAES, ANA LUIZA COIRO DE MORAES, RITA CECÍLIA MARTINS DE MORAES SIDI e MARÍLIA MARTINS DE MORAES, na qualidade de Herdeiros, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0105666-16.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ROBHEL contra LAURA MARTINS DE MORAES, 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 LAURA MARTINS DE MORAES, e à LUIZ CARLOS MARTINS DE MORAES, ANA LUIZA COIRO DE MORAES, RITA CECÍLIA MARTINS DE MORAES SIDI e MARÍLIA MARTINS DE MORAES, na qualidade de Herdeiros, que no dia **13.11.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: 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 **18.11.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1170/1171, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme fls. 506 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 508, 702 e 851 - descrito e avaliado às fls. 707/708 (em 13/08/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: o imóvel avaliado se encontra na Rua Saint Roman, número 259, Apartamento 303, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ. Essa localidade é considerada área vermelha pela Polícia Militar, pelo fato de pertencer à Comunidade Pavão-Pavãozinho. Cumpre a este servidor informar que o ingresso deste OJA, mesmo com reforço policial, no sentido de avaliar o mencionado imóvel, acarretaria risco de morte para todos os agentes públicos envolvidos nessa diligência, motivo pelo qual realizei a avaliação do imóvel de forma Indireta. Bem Imóvel: Apartamento 303 do prédio situado na Rua Saint Roman, número 259, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ - caracterizado e demarcado na matrícula 112.168 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Do Imóvel: Com inscrição no IPTU, sob o nº 0.089.357-8, com tipologia apartamento para uso residencial. Possui 63 metros quadrados de área. AVALIO o bem imóvel Indiretamente, nos termos da matrícula 112.168 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 418.821,77 (quatrocentos e dezoito mil, oitocentos e vinte e um reais e setenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 112168, em nome de Luiz Carlos Fabrício de Moraes e sua mulher Elaine Martins de Moraes; constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Penhora de 50% do imóvel: 8ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Porto Alegre/RS – Processo nº 001/1.05.0521044-8, Ação movida por Marília Martins de Moraes e Laura Martins de Moraes, representadas por sua mãe Rozane Martins de Moraes contra Luiz Carlos Martins de Moraes.- Conforme Certidões de Óbitos dos proprietários Luiz Carlos Fabrício de Moraes e Elaine Martins de Moraes, acostadas às fls. 715 e 716 dos autos, consta: “deixou três filhos de nomes, Rita Cecília Martins de Moraes Sidi, Luiz Carlos Martins de Moraes e Ana Luiza Coiro de Moraes.”- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0089357-8): R\$ 228,82 (duzentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2276174-6): R\$ 706,52 (setecentos e seis reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 1170/1171, “... 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 NCPC: 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) 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. 1170/1171, “... 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% (cinquenta 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...”; Cientes ainda que, consta às fls. 963/964, o seguinte despacho: “... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...”.- 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) 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 quatorze dias do mês de outubro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Simone Sleiman Razuck, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mauro Nicolau Junior - Juiz de Direito.