



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA DE FAMÍLIA**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 271/273/275-D, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2731 / 3133-2968**  
**E-mail: cap04vfam@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SERGIO LUIZ CARVALHO FERRARI JUNIOR e à MAGDA COTROFE FERRARI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença (Processo nº 0145628-46.2022.8.19.0001) requerida por SERGIO LUIZ CARVALHO FERRARI JUNIOR em face de MAGDA COTROFE FERRARI, na forma abaixo:

A DRA. RAQUEL DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da Quarta Vara de Família da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SERGIO LUIZ CARVALHO FERRARI JUNIOR e à MAGDA COTROFE FERRARI, que no dia **16.09.2025, às 12hs:10min**, 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 **23.09.2025**, 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 em questão no supramencionado autos, descrito e avaliado às fls. 328/329 (em 09/12/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: Apartamento 1106, do edifício situado à Rua Humaitá, nº 258, Humaitá, Rio de Janeiro, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia da certidão que acompanhou o mandado e que faz parte integrante deste laudo. Edifício: Ocupação: residencial. Tipo de construção: média. Constituição: possui 2 blocos, com 9 pavimentos cada e 4 unidades por andar, e coberturas, totalizando 74 apartamentos. Infraestrutura: Fachada do prédio revestida de argamassa com pintura. Prédio recuado da rua e com 2 elevadores em cada. Possui interfone, câmeras de segurança, portaria 24 horas, play e salão de festas. O acesso ao prédio se dá por meio de um portão de alumínio anodizado e uma porta de vidro. O hall dos elevadores possui piso de madeira e paredes revestidas de argamassa, pedra e porcelanato. A portaria possui sala de estar decorada. Cada apartamento possui 1 vaga de garagem na escritura. Idade: 1982. Disposição Interna: Sala: a sala possui piso de formipiso. Há uma varanda na sala, com piso de cerâmica e 1/2 grade de ferro e portas de esquadria de alumínio. Cozinha: possui revestimento de pastilhas de vidro e porcelanato até o teto, piso de porcelanato e armários embutidos. Área de serviço: possui piso e revestimento de porcelanato e tanque. Banheiro de serviço: possui revestimento de azulejo até o teto, chuveiro e piso de cerâmica. Quarto de empregada: possui piso de madeira. Banheiro social: Reformado e decorado. Possui piso de cerâmica, box blindex e revestimento de porcelanato e pastilhas até o teto. 1º quarto: possui piso de formipiso. 2º quarto (suíte): possui piso de formipiso e closet com prateleiras. Há uma porta de esquadria de alumínio do quarto para a varanda. O banheiro possui piso de cerâmica, box blindex, armário embaixo da pia e revestimento de pastilhas. Área interna: 67m2. Posição: fundos. O imóvel possui 1 vaga de garagem. Não há infiltrações aparentes. Pintura média. Estado de conservação: bom. AVALIO o bem descrito em: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 942.348,97 (novecentos e quarenta e dois mil, trezentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.803, (R-20) em nome de Sérgio Luiz Carvalho Ferrari Junior, solteiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1438478-8): R\$ 15.100,97 (quinze mil, cem reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2147086-9): R\$ 823,12 (oitocentos e vinte e três reais e doze centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: não apresentava débitos até a data de 24/07/2025.- 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; Conforme decisão de fls. 353, "... o depósito do valor arrecadado deverá ser efetuado

*integralmente... Arbitra-se a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, inclusive por força do que dispõe o artigo 24 do Decreto nº 21.981/32 e que será devida pelo arrematante, nos exatos termos do artigo 884, parágrafo único, do atual Código de Processo Civil...".*- 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 dias do mês de agosto 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, Lillian Furtado Parente, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Raquel de Oliveira - Juíza de Direito.