



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUIZ DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 345/347/349-D, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-2173  
E-mail: [cap25vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap25vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CLÁUDIA NASCIMENTO DA LUZ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0188082-22.2014.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRAL TREZE DE MAIO contra CLAUDIA NASCIMENTO DA LUZ, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Vigésima Quinta 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 CLÁUDIA NASCIMENTO DA LUZ, que no dia **01.10.2025, às 12hs:40min**, 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 **06.10.2025**, 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 termo de penhora às fls. 962 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 957 - descrito e avaliado às fls. 1121.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Avenida Treze de Maio, nº 33, Sala 1507, Centro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 33.300 e na inscrição municipal de nº 1.277.680-3, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos e com 35 anos de idade. Iniciada recentemente reformas na parte da frente. Duas entradas de acesso ao prédio, rol amplo com seu piso em granito escuro. Instalados 11 (onze) elevadores sociais. Edifício com 36 (trinta e seis andares) e escadas rolantes, exclusivamente comercial, com piso na cor escura nos corredores. Circuito interno de câmeras em todos os andares e elevadores, porta-fogo em todos os andares. SALA 1507: fechada, 43 metros quadrados de área construída. Da região: Encontra-se localizada em área nobre da cidade, (Teatro Municipal, Câmara de Vereadores, Biblioteca Nacional, Justiça Federal), próximo à zona sul, com iluminação pública, metrô e várias linhas de ônibus. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). Rio de Janeiro, 13 de fevereiro do ano de 2025.- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 33.300, **(R-09)** em nome de Cláudia Nascimento da Luz, solteira.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1277680-3): R\$ 33.190,62 (trinta e três mil, cento e noventa reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2015 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2696824-8): R\$ 444,60 (quatrocentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), referente aos exercícios de 2021 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte 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, Francisco Paulo Matos de Sousa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres - Juiz de Direito.