



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, Sala 407, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8146
E-mail: mei07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de FRANCISCA DE PAULA COSTA DUARTE, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0004379-54.2011.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO IZABEL NUNES MARTINS contra Espólio de FRANCISCA DE PAULA COSTA DUARTE, na forma abaixo:

O DR. ANDRÉ FERNANDES ARRUDA, Juiz de Direito da Sétima Vara Cível Regional do Méier, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, interessar possa especialmente ao Espólio de FRANCISCA DE PAULA COSTA DUARTE, na pessoa de seu representante legal, que no dia **26.11.2025, às 12hs:40min**, 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 **28.11.2025**, 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. 228 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 272 - descrito e avaliado às fls. 315 (em 03/05/2021).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Do Objeto: Destina-se o presente laudo a dar cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 751/2021/MND, expedido pelo Juízo da 7ª Vara de Família, Regional do Méier, Comarca da Capital. Localização: Apartamento 506 do prédio de nº 185 da Rua Dias da Cruz. Bairro: Méier. Cidade: Rio de Janeiro. Matrícula IPTU: 0.261.346-1. Região Administrativa: XIII. Zoneamento: zona residencial urbana. Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias anexadas no referido mandado (Certidão do 1º SRI da Capital, RJ e Guia de IPTU). Diligência: Efetuada no dia 27.04.2021, às 09h40m, acompanhado do morador, Sr. Dimitrius. Localização: O prédio encontra-se localizado na principal rua do bairro, com farto comércio, bancos, restaurantes, escolas, opções de transporte etc. Não há área de periculosidade na região. Edifício: Construção de padrão médio datada de 1958, no alinhamento da via pública, de ocupação exclusivamente residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, constituído de um bloco, com oito andares, um andar comercial com 26 salas, os demais com 62 apartamentos no total, com dois elevadores, com um pequeno salão de festas, garagem coberta para alguns carros, possuindo câmeras de segurança, interfone e portaria 24 horas, bem conservado. APARTAMENTO: Possui área de 69m², sala e dois quartos, cozinha, um banheiro social e outro de serviço, chão em tacos de madeira, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, assim como a pintura. Não possui vaga de garagem na escritura. Condomínio em torno de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais). Conclusão: Ante às pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes ao avaliado e, considerando a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão, idade e logradouro, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital pra R\$ 371.827,38 (trezentos e setenta e um mil, oitocentos e vinte e sete reais e trinta e oito centavos). Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 107353, em nome de Francisca de Paula Costa Duarte, viúva.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0261346-1): R\$ 9.439,22 (nove mil, quatrocentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2010 a 2013 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2718626-1): R\$ 706,52 (setecentos e seis reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 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) 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) 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e um 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, Eliane Ferreira de Carvalho Callado, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) André Fernandes Arruda - Juiz de Direito.