



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 215, 217 e 219-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2387
E-mail: cap10vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à VALQUIR DUARTE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0409148-74.2014.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALAZZO DI CARLI contra VALQUIR DUARTE, na forma abaixo:

O DR. RICARDO CYFER, Juiz de Direito da Décima 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 VALQUIR DUARTE, que no dia **18.11.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25.11.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 91 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 50, 60 e 75 - descrito e avaliado às fls. 790/791 (em 09/11/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO (INDIRETO) o réu não atendeu embora, aparentemente, estivesse em casa. Imóvel: Apartamento 302, situado na Rua Paissandu, nº 323, Rio de Janeiro, RJ, com direito a 2 vagas de garagem, coberta, para guarda de veículos de passeio, devidamente caracterizado no 9º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, matrícula 284425 e na inscrição municipal de nº 3.056.153-4 (IPTU), conforme as respectivas fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Trata-se de bem de utilização residencial, idade 2005, com 108m2 de área oficialmente edificada. Prédio: Do condomínio: prédio imponente, de acordo com o charme e a beleza da rua onde passeava a Princesa Isabel em direção à praia. Lazer completo como piscina, sauna, academia, porteiro 24 horas. Apartamento: Não foi possível vistoriar o seu interior. Da Região: Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, conta com serviços públicos, distribuição de energia elétrica, gás, supermercados, estação do metrô, parque Guinle e o imbatível Aterro do Flamengo. VALOR atribuído ao imóvel acima descrito: R\$ 1.730.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.008.770,38 (dois milhões, oito mil, setecentos e setenta reais e trinta e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 284425, em nome de 1) 50% Cope Construções Projetos e Engenharia Ltda; 2) de 25% Goldenstein Arquitetura Planejamento e Participações Ltda; e 3) de 25% Formanova Construtora Ltda (atual LS2A Business Imobiliários Ltda); constando ainda da referida matrícula: (R-4) – Promessa de Compra e Venda: Pela escritura de 17/11/03 do 9º Ofício, livro 2589, fl. 31, prenotada em 21/08/09 com o nº 1250013 à fl. 78vº do livro 1-GP, fica registrada a Promessa de Compra e Venda do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, feita por Cope Construções Projetos e Engenharia Ltda., Goldenstein Arquitetura Planejamento e Participações Ltda., e Formanova Construtora Ltda., em favor de Valquir Duarte, solteiro; (Av-5) – Indisponibilidade: Consta arquivado o Aviso nº 522/2006 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial de 14/07/06 e fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, em face do Promitente Comprador Valquir Duarte, decidida nos autos da Ação Civil Pública nº 2006.001.051338-3, nos termos do Ofício nº 943/2006 de 10/05/06 da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro (N/REF Processo nº 2006.171748 CJ); (R-6) – Penhora: 35ª Vara Cível – Execução nº 0096980-60.2007.8.19.0001, movida por Cope Construções Projetos e Engenharia Ltda., Goldenstein Arquitetura Planejamntos e Participações Ltda., e Formanova Construtora Ltda., em face de Valquir Duarte; (R-9) – Penhora: 39ª Vara Cível – Processo nº 0272096-80.2007.8.19.0001, Ação movida por Condomínio do Edifício Palazzo Di Carli em face de Valquir Duarte; (Av-12) – Arrolamento: Pela requisição nº 20.00.00.14.09 de 07/02/20 da Receita Federal do Brasil no Rio de Janeiro, prenotado em 17/02/20 com o nº 1909251 à fl. 102vº do livro 1-LB, fica averbado o Arrolamento fiscal do imóvel, referente a Lei 9.532/97, sendo sujeito passivo Valquir Duarte, e que, em caso de qualquer Alienação, Oneração ou Transferência do Imóvel, o RGI deve exigir comprovação de que o sujeito passivo comunicou ao Órgão Fazendatário, no prazo de 48 horas da constituição do Ato; (R-13) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Processo nº 0440355-91.2014.8.19.0001, Ação movida por Município do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3056153-4): R\$ 173.339,19 (cento e setenta e três mil, trezentos e trinta e nove reais e dezenove centavos), referente aos exercícios de 2005 e 2010 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3330773-7): R\$ 1.004,04 (hum mil, quatro reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 167.003,52 (cento e sessenta e sete mil, três reais e cinquenta e dois centavos), conforme planilhas datadas de 06/10/2025; Promessa de Compra e Venda: R\$ 4.826.226,31 (quatro milhões, oitocentos e vinte e seis mil, duzentos e vinte e seis reais e trinta e um centavos), conforme planilha acostada às fls. 939/942.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Agravo de Instrumento nº 0009809-38.2025.8.19.0000, por Cope Construções Projetos e Engenharia Ltda em face do Condomínio do Edifício Palazzo di Carli, e que, conforme decisão acostada às fls. 1072/1087, “... O Arrematante deverá quitar o saldo devedor do imóvel...”.- 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira); 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 à Leiloeira 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% à Leiloeira. 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 seis 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, Fabiane Paes Landim de Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ricardo Cyfer - Juiz de Direito.