



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 312/314/316-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3013 / 3133-2388
E-mail: cap32vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à J. R. F. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0126545-44.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DO OUTEIRO contra J. R. F. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A, na forma abaixo:

A DRA. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da Trigésima Segunda 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 J. R. F. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A, na pessoa de seu representante legal, que no dia **11.12.2025, às 13hs:10min**, 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 **15.12.2025**, 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. 156 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 160 - descrito e avaliado às fls. 173/174 (em 05/12/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Informo que estive no local, em duas ocasiões e não encontrei os ocupantes do apartamento. Algumas informações foram colhidas pela subsíndica e o porteiro do condomínio. Imóvel Avaliado: Apartamento Residencial, localizado na Rua do Russel, nº 344, Bloco B, Apartamento 402, bairro do Glória. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 304918, com inscrição municipal de nº 0.696.108-0 (IPTU), conforme cópias de certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Característica do Prédio: prédio residencial, com 2 (duas) lojas no térreo, com 03 (três) blocos. O bloco B, possui 04 (quatro) elevadores; com 94 (noventa e quatro) apartamentos; com 06 (seis) andares; 16 (dezesseis) apartamentos por andar; portaria 24hs; duas entradas/saídas laterais; 01 (uma) saída principal; com garagem. Imóvel Avaliado: Apartamento Residencial, com 03 (três) quartos; sala dupla, banheiro social, área de serviço, lavabo, cozinha. Com garagem. A REGIÃO: O imóvel fica localizado na Rua do Russel, próximo ao Hotel Glória, Marina da Glória e Aterro do Flamengo. Tem-se acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. É servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Da Avaliação: Do imóvel para venda: As amostras foram coletadas junto ao site "Zap Imóveis" de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 03 (três) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro. Homogeneização do Valor do Imóvel: Média homogeneizada do m²: R\$ 7.259,00. Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 740.418,00 (setecentos e quarenta mil, quatrocentos e dezoito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 775.257,94 (setecentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro a Imperial Irmandade Nossa Senhora da Glória do Outeiro**, encontra-se matriculado sob o nº 304918, em nome de J. R. F. Participações e Empreendimentos S.A (Av-2); constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2001.120.023825-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0696108-0): R\$ 18.311,26 (dezoito mil, trezentos e onze reais e vinte e seis centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2982177-4): R\$ 847,87 (oitocentos e quarenta e sete reais e oitenta e sete 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 quatro dias do mês de novembro 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, José Laerte de Sousa, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves - Juiz de Direito.