



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 308/310/312-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-3953**  
**E-mail: cap49vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO aos Espólios de LUIZ MARTINS VIEIRA e de DEA PAIVA MARTINS VIEIRA, na pessoa de sua Inventariante ANGELA MARIA MARTINS CHERÉM, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0300684-82.2016.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOSÉ SIMÕES contra Espólio de LUIZ MARTINS VIEIRA e Espólio de DEA PAIVA MARTINS VIEIRA, na forma abaixo:

A DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito da Quadragésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos Espólios de LUIZ MARTINS VIEIRA e de DEA PAIVA MARTINS VIEIRA, na pessoa de sua Inventariante ANGELA MARIA MARTINS CHERÉM, que no dia **09.02.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11.02.2026**, 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. 788 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 570 e 864 - descrito e avaliado às fls. 896/897.- **CERTIDÃO:** Certifico que, em cumprimento ao r. mandado, em 17/09/2025 às 11:50h, compareci à Rua Barão de Mesquita, nº 98 / 706, Tijuca, onde, o síndico Wagner Machado franqueou minha entrada no imóvel para vistoria. As chaves se encontravam na portaria. Assim sendo, nesta data, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel conforme LAUDO em anexo. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL:** Imóvel: Apartamento 706 do edifício situado na Rua Barão de Mesquita, nº 98, Distrito do Andaraí, Rio de Janeiro, RJ, com a fração 75/6600 do terreno, de acordo com a matrícula nº 275 do 10º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, RJ e inscrição nº 1.451.348-5 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição: Prédio: Construção do ano de 1980. Sob pilotis, estacionamento no pátio, 8 (oito) andares com 9 apartamentos por andar, mais duas coberturas, entradas separadas para as colunas 01 a 04 e 05 a 09, com dois elevadores cada, portaria 24hs, sistema de câmeras de segurança. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 60m2, conforme disposto no Cadastro do Imóvel, IPTU 2025. Possui sala, dois quartos com armários embutidos, piso de taco, necessitando de sinteco, um banheiro social, cozinha com armários, área de serviço fechada com janela, banheiro de empregada e quarto de empregada com armários. Necessita de modernização, parte elétrica e hidráulica originais ainda. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil de reais). Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2025.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 275, (R-18) em nome de Luiz Martins Vieira, casado pelo regime da comunhão de bens com Dea Paiva Martins Vieira; constando ainda da referida matrícula: (R-20) – Penhora dos Direitos Hereditários: 48ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0267191-75.2020.8.19.0001, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Pio XII em face de Angela Maria Martins Cherem e Outro; certificado ainda que consta apresentado o talão 429457 – Termo de Penhora da 22ª Vara Cível/RJ de 18/09/2025.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1451348-5): R\$ 20.479,68 (vinte mil, quatrocentos e setenta e nove reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2011 e 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2344600-8): R\$ 713,08 (setecentos e treze reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 856/857 a seguinte decisão: “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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](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 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 856/857 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”.- 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](http://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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dez dias do mês de dezembro 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, Luiza Helena Quintanilha da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Natascha Maculan Adum Dazzi - Juíza de Direito.