



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2224**  
**E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à PATRÍCIA FERNANDES ALVES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0104501-31.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SERRA DA MANTIQUEIRA contra THAIS THEDERICH EONIO TITO e PATRÍCIA FERNANDES ALVES, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima 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 PATRÍCIA FERNANDES ALVES, que no dia **23.02.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da 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 **25.02.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 317/318, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 258 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 237 - descrito e avaliado às fls. 271/272.- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Aos trinta dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade, em cumprimento ao r. mandado em anexo, extraído do processo supra, eu, Oficial de Justiça Avaliadora signatária, dirigi-me à Rua Dona Isabel, nº 1024 / 104, onde, observadas as formalidades legais, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar: Data da avaliação: 30/07/2025. Endereço: Rua Dona Isabel, nº 1024 / 104, Bonsucesso, Rio de Janeiro, RJ. Identificação do imóvel: Imóvel residencial. Devidamente registrado no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade sob a matrícula nº 51.205-A. Tudo de acordo com a cópia que acompanha o mandado. Dados constantes do espelho do IPTU: Inscrição Municipal: 1.156.306-1. Idade: 1972. Área Edificada: 60. Da Avaliação: O imóvel encontra-se localizado no Bairro de Bonsucesso, Município do Rio de Janeiro, em rua composta por outras casas e pequenos prédios, conta com transporte público e nas proximidades existe comércio além de ser guarnecida pelos serviços básicos necessários como luz, água, telefonia, vias asfaltadas etc., porém, relativamente próximo estão também algumas comunidades e das favelas do bairro de Bonsucesso, considerando a segurança pública na atualidade, a localização do imóvel é considerada desfavorável. Assim, considerando os valores praticados em imóveis semelhantes no mercado e o preço médio do m2, bem como o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, a sua localização no centro de Bonsucesso, inserido em área residencial e comercial, área edificada, idade e estado geral de conservação do prédio, AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 6º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 144.220, em nome de Thais Thederich Eonio Tito, solteira.- Cientes os Srs. interessados que conforme fls. 246/250 destes autos, consta Sentença e Carta de Sentença oriunda da 41ª. Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, nos autos da Ação de Usucapião (0009089-10.2021.8.19.0001) movida por Patrícia Fernandes Alves em face de Thais Thederich Eonio Tito, onde consta “... *Por esses fundamentos, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, nos termos do artigo 487, inciso I do CPC, para declarar a aquisição pela usucapião do imóvel descrito na inicial...*” – PENDENTE DE REGISTRO.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1156306-1): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 469351-1): R\$ 424,19 (quatrocentos e vinte e quatro reais e dezenove centavos), referente aos exercícios de 2020, 2023 e 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 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 arrendimento.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 317/318 destes autos, a seguinte

decisão: “... Defiro que a arrematação seja 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...”; e, que, consta às fls. 283 destes autos, a seguinte decisão: “... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...”.- 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 dezoitodias 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.