



COMARCA DA CAPITAL-RJ.

JUÍZO DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL

Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 210/212/214-B, Castelo, RJ.

Telefone: 3133-4477/ 3133-2529

E-mail: cap09vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JANETH FERNANDES DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0060318-53.2014.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TEREZA contra JANETH FERNANDES DA SILVA, na forma abaixo:

A DRA. FRANÇOISE PICOT CULLY, Juíza de Direito da 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 à JANETH FERNANDES DA SILVA, que no dia 27.01.2026, às 12hs:00min, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FÁBÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 29.01.2026, 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 “*Direito e Ação*” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 656 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 379, 651 e 652 - descrito e avaliado às fls. 731 (em 02/07/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Justificativa: no dia 17 de junho de 2025, às 09hs30min, compareci no endereço Rua Souza Lima, nº 51, Apartamento 101, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, mas minha entrada no imóvel não fora possibilitada, visto que, de acordo com o Sr. Marcelo Costa (porteiro desse prédio), o mencionado imóvel se encontra vazio. Com isso, realizei a avaliação do imóvel em questão de forma Indireta. Bem imóvel: Apartamento 101, situado na Rua Souza Lima, nº 51, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, caracterizado e demasiado na matrícula 47.970 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Do imóvel: Apartamento com inscrição no IPTU, sob o nº 0657.280-4, com tipologia para uso residencial. Possui 133m2 de área. AVALIO o bem imóvel indiretamente, nos termos da matrícula 47.970 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.357.354,55 (hum milhão, trezentos e cinquenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 47970, (R-01) em nome de Laurinda Parames Fortes; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, RJ – Processo nº 0440406-05.2014.8.19.0001, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Laurinda P. Fortes Chalub.- Conforme Escritura Particular de Promessa de Compra e Venda com Quitação, datada de 10 de março de 2003, acostada às fls. 268/269, consta que compareceram ao presente termo Sra. Laurinda Parames Fortes, viúva; e, Janeth Fernandes da Silva, solteira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0657280-4): R\$ 97.624,93 (noventa e sete mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e três centavos), referente aos exercícios de 2010 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 307289-9): R\$ 1.140,23 (hum mil, cento e quarenta reais e vinte e três centavos), referente os exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ R\$ 1.310.534,94 (hum milhão, trezentos e dez mil, quinhentos e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos), conforme planilha datada de 14/01/2026 acostada às fls. 668/770.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente sobre o imóvel conforme autorização do condomínio; cientes ainda que, consta às fls. 764/765 o seguinte despacho: “... 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 CTN...”.- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 764/765 o seguinte despacho: “... Feito o leilão, lavrar-se-á 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 às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC,

autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no dia útil seguinte ao leilão, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) 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% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-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) 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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de janeiro de 2026.- 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, Amanda Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Françoise Picot Cully - Juíza de Direito.