



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-B, Centro, RJ.**  
**Telefone: 3133-3681**  
**E-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de SANTOS JORGE ESPERANÇA, na pessoa de sua Inventariante ILKA CRISTINA ESPERANÇA DINIZ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0129338-58.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AVENIDA CENTRAL contra Espólio de SANTOS JORGE ESPERANÇA, na forma abaixo:

O DR. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito da Quadragésima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de SANTOS JORGE ESPERANÇA, na pessoa de sua Inventariante ILKA CRISTINA ESPERANÇA DINIZ, que no dia **31.03.2026, às 12hs:30min**, no escritório do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13.04.2026**, no mesmo horário e local, presencial e 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. 248 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 236 - descrito e avaliado às fls. 302 (em 24/01/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: situado na Avenida Rio Branco, nº 156, Sala 1003, Centro, na freguesia de São José, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula, livro 2322 fl. 75v. e Inscrição Municipal 0.349651-0 da Certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificação de salas comerciais, com 35 pavimentos, contendo 39 salas por andar. Edifício de estrutura metálica e revestimento de alumínio (esquadria de alumínio), 15 elevadores sociais amplos com capacidade para vinte pessoas, mais 03 com capacidade para sete passageiros, bem ventilado e automático, 01 elevador de serviço (carga) com capacidade para até 800 (oitocentos quilos). O rol dos elevadores com piso em granito e amplo acesso aos elevadores. Escadas rolantes do subsolo até ao terceiro piso, num total de 12 (doze) escadas, sendo piso em mármore branco, dando acesso às lojas de grandes marcas e serviços, no total de 194 (cento e noventa e quatro) lojas, corredores de salas com piso em cerâmica, amplos, escadas de emergências e porta (corta fogo) em cada andar, câmeras de monitoramento e seguranças. Sala 1003 comercial com 33 metros quadrados de área, fechado. Região: próximo à área comercial. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 125.294,27 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e vinte e sete centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 093385.2.0054152-62, em nome de Santos Jorge Esperança, casado.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0349651-0): R\$ 19.087,30 (dezenove mil, oitenta e sete reais e trinta centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2023 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2939105-9): R\$ 206,50 (duzentos e seis reais e cinquenta centavos), referente aos exercícios de 2024 e 2025.- 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](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 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 500/501 a seguinte decisão: "... 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 as 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 em até o

*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 arrematação será 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](http://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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de março de 2026.- 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, Fabio Michel Chamas, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcio Alexandre Pacheco da Silva - Juiz de Direito.*