



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA NONA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 209/211/213-C, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-2273  
E-mail: [cap19vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap19vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à LYDIA MARQUES DE CARVALHO ALVES DA SILVA (CPF nº 810.958.307-59), e, aos Condôminos MOISÉS ALVES DA SILVA (CPF nº 749.307.457-72), MARCIA MARQUES DE CARVALHO (CPF nº 540.091.977-49), EDUARDO FELIPE MARTINS DE CARVALHO (CPF nº 079.945.987-90), por si e como administrador provisório dos Espólios de EDUARDO MARQUES DE CARVALHO e de SANDRA MARIA MARTINS DE CARVALHO, e à DANIELE GOLDAN DE FREITAS MARTINS DE CARVALHO (CPF não identificado), com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0023088-98.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LEGERSI (CNPJ nº 74.004.813/0001-9) contra LYDIA MARQUES DE CARVALHO ALVES DA SILVA (CPF nº 810.958.307-59), na forma abaixo:

A DRA. RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO, Juíza de Direito da Décima 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 LYDIA MARQUES DE CARVALHO ALVES DA SILVA (CPF nº 810.958.307-59), e, aos Condôminos MOISÉS ALVES DA SILVA (CPF nº 749.307.457-72), MARCIA MARQUES DE CARVALHO (CPF nº 540.091.977-49), EDUARDO FELIPE MARTINS DE CARVALHO (CPF nº 079.945.987-90), por si e como administrador provisório dos Espólios de EDUARDO MARQUES DE CARVALHO e de SANDRA MARIA MARTINS DE CARVALHO, e à DANIELE GOLDAN DE FREITAS MARTINS DE CARVALHO (CPF não identificado), que no dia **25.06.2026, às 12hs:00min**, no Átrio do Fórum, à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela 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 **29.06.2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 629, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 163 - tendo sido a executada e os condôminos intimados da penhora conforme fls. 173, 317 e 590 - descrito e avaliado às fls. 610/612 (em 06/11/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 06 dias do mês de novembro do ano de 2024, às 08h15min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2024/054780, do Processo nº 0023088-98.2019.8.19.0001, compareci na Rua Visconde de Santa Isabel, nº 131, Apartamento 203, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. Francisco Alves Pereira, zelador do Condomínio do Edifício Legersi. O apartamento, objeto da presente Avaliação, está fechado há cerca de três anos e, com base na observação e vistoria do imóvel, e informações prestadas pelo Sr. Ricardo Silva de Oliveira, síndico do Condomínio do Edifício Legersi, que possui a chave do imóvel, permitindo que esta OJA adentrasse no apartamento, onde procedi à AVALIAÇÃO DIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 58.438, e na Inscrição Municipal de nº 0.754.434-9 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio do Edifício Legersi: Construção datada de 1965, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por nove andares, oito andares com quatro apartamentos por andar e o nono andar com duas coberturas, possuindo um total de trinta e quatro apartamentos. Possui dois elevadores, um social e outro de serviço. Portaria com funcionamento das 08hs00min às 17hs00min de segunda-feira a sexta-feira, aos sábados das 17hs00min às 19hs00min para a retirada do lixo, e no domingo não há expediente, sendo folga do funcionário. Monitoramento de câmeras de segurança 24hs na portaria, na garagem, nos elevadores e na frente do prédio. A garagem do condomínio é aberta e sem cobertura, localizada nos fundos, tendo o Apartamento 203 direito a uma vaga não demarcada no estacionamento. O condomínio não possui área de lazer. O condomínio é antigo, mas bem conservado, possuindo toda a frente fechada em grades, com portão, de entrada e garagem, eletrônico, sendo vazado e de ferro, com a calçada em cimento. A entrada é aberta, possuindo um hall amplo com vista da rua, com piso em granito, plantas, um banco de madeira e acessibilidade. Possui na entrada de pedestres, após o portão de ferro e o hall de entrada aberto, uma escada, também em granito, com uma porta em vidro estilo blindex, que é a entrada da portaria com um hall de entrada decorado, chão em lajotas de mármore e com a bancada do porteiro em cimento com tampo de mármore. O condomínio possui um único funcionário, sendo o síndico morador, e é administrado pelo Centrimóveis, localizado na Rua Conde de Bonfim, nº 289A, 5º Andar, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. DO APARTAMENTO 203: O apartamento possui 66m2. Situado no segundo andar, na posição de fundos. O imóvel não se encontra em bom estado de conservação, sendo composto por dois quartos, uma sala, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. As janelas são de vidro com alumínio, e como há alguns vidros quebrados, um dos quartos está em péssimo estado de conservação com fezes

de pombos e, alguns, foram até encontrados dentro do imóvel, estando o armário e a cama embutidos deste mesmo cômodo danificados, apesar de antigos. O banheiro encontra-se com parte das paredes quebrada com amostra de canos e fiação exposta. O apartamento é antigo com o chão em taco e parte danificado e, com as paredes, em alguns locais, com mofo, estando o imóvel, de uma forma geral, com avarias e desgastes. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima a Praça Barão de Drumond e ao Boulevard Shopping, possuindo rede de transporte público nas vias próximas, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, a Escola Municipal Equador, o Inca - Hospital do Câncer, o Hospital Pedro Ernesto, a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), o antigo Jardim Zoológico e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: O imóvel encontra-se localizado em região com isenção de IPTU, e foi feita, por esta Oficial de Justiça Avaliador, uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 226.302,60 (duzentos e vinte e seis mil, trezentos e dois reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 58438, (R-2) em nome de 1- Olindina Marques Gomes de Carvalho, viúva; 2- Eduardo Marques de Carvalho, casado com Sandra Maria Martins de Carvalho, pelo regime da comunhão de bens; 3- Marcia Marques de Carvalho, solteira; e, 4- Lydia Marques de Carvalho Alves da Silva, casada com Moisés Alves da Silva, pelo regime da comunhão parcial de bens; na proporção de 1/2 para a 1ª e 1/6 para cada um dos demais; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Partilha de 1/2 do imóvel à: 1- Marcia Marques de Carvalho; 2- Lydia Marques de Carvalho Alves da Silva, casada com Moisés Alves da Silva; e, 3- Eduardo Felipe Martins de Carvalho, casado com Daniele Goldan de Freitas Martins de Carvalho, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77; na proporção de 1/6 para cada um; no inventário da finada Olindina Marques Gomes de Carvalho, falecida em 07/05/2016.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0754434-9): R\$ 1.433,68 (hum mil, quatrocentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 355267-6): R\$ 712,18 (setecentos e doze reais e dezoito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 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 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta 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, Solange dos Santos Garcia, Chefe da Serventia, (as.) Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro - Juíza de Direito.