



**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](mailto:cap49vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOSÉ REZENDE NETO, à NILSON TORRES REZENDE SOBRINHO, à CARMEN LÚCIA REZENDE CANDIDO DE ANDRADE, à BENTO CANDIDO DE ANDRADE FILHO, à VERA LUCIA LOURENÇO REZENDE, à JARBAS TORRES REZENDE JUNIOR, à MARIA ALICE PEREIRA REZENDE DE VASQUEZ, à JADER BEZERRA DE REZENDE, à GABRIELA REZENDE VALADARES DOS SANTOS, à JOSÉ FREITAS DUARTE, à ELBA DE REZENDE RAMOS, à JOSÉ REGINALDO HERÁCLIO, à NEIDE DE REZENDE, à HELENA DE RESENDE, à ENILA DE RESENDE, à CÁSSIA DE RESENDE, à KÁTIA RESENDE RÊGO, à RUI GOMES DO RÊGO, ao Espólio de GILSON DE RESENDE, na pessoa de VIRGÍNIA CÉLIA SPINELLI RESENDE, e esta por si, à PAULO DE TARSO RESENDE, à MARIA BETANIA SPINELLI RESENDE, ao Espólio de EDIVALDO RESENDE, na pessoa de MARIA DE JESUS MELO RESENDE, e esta por si, ao Espólio de LÚCIA DE RESENDE PEIXOTO DE ANDRADE, representado por FELICIA DE ANDRADE TEIXEIRA, à NILTON PEIXOTO DE ANDRADE, à FERNANDO JOSÉ DE SOUZA RENHA RESENDE, à CARLOS OSCAR VASQUEZ, à MANOEL JOSÉ DE SOUZA RENHA REZENDE, à MARIA ESTHER DE SOUZA RENHA REZENDE, à RAPHAEL SPINELLI RESENDE, à MARIA THEREZA DE SOUZA RENHA REZENDE, à JOSÉ LUIZ DE SOUZA RENHA REZENDE, à MARIA RITA DE SOUZA RENHA REZENDE, à VIRGÍNIA CÉLIA BRITO SPINELLI, à THIAGO SPINELLI RESENDE, à ANTÔNIO CARLOS BARBOSA RAMOS, à FELICIDADE RESENDE PEIXOTO DE ANDRADE, à NILCIA RESENDE PEIXOTO DE ANDRADE, ao Espólio de CELIA RESENDE DUARTE, na pessoa de sua representante legal ANDRÉA DE REZENDE DUARTE, ao ALEXANDRE MAGNO RESENDE e à ANA AMÁLIA MELO RESENDE, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio (Processo nº 0866251-90.2022.8.19.0001) requerida por JOSÉ REZENDE NETO e OUTROS em face de FERNANDO JOSÉ DE SOUZA RENHA REZENDE e OUTROS, na forma abaixo:

A DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito da Quadragesima 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 JOSÉ REZENDE NETO, à NILSON TORRES REZENDE SOBRINHO, à CARMEN LÚCIA REZENDE CANDIDO DE ANDRADE, à BENTO CANDIDO DE ANDRADE FILHO, à VERA LUCIA LOURENÇO REZENDE, à JARBAS TORRES REZENDE JUNIOR, à MARIA ALICE PEREIRA REZENDE DE VASQUEZ, à JADER BEZERRA DE REZENDE, à GABRIELA REZENDE VALADARES DOS SANTOS, à JOSÉ FREITAS DUARTE, à ELBA DE REZENDE RAMOS, à JOSÉ REGINALDO HERÁCLIO, à NEIDE DE REZENDE, à HELENA DE RESENDE, à ENILA DE RESENDE, à CÁSSIA DE RESENDE, à KÁTIA RESENDE RÊGO, à RUI GOMES DO RÊGO, ao Espólio de GILSON DE RESENDE, na pessoa de VIRGÍNIA CÉLIA SPINELLI RESENDE, e esta por si, à PAULO DE TARSO RESENDE, à MARIA BETANIA SPINELLI RESENDE, ao Espólio de EDIVALDO RESENDE, na pessoa de MARIA DE JESUS MELO RESENDE, e esta por si, ao Espólio de LÚCIA DE RESENDE PEIXOTO DE ANDRADE, representado por FELICIA DE ANDRADE TEIXEIRA, à NILTON PEIXOTO DE ANDRADE, à FERNANDO JOSÉ DE SOUZA RENHA RESENDE, à CARLOS OSCAR VASQUEZ, à MANOEL JOSÉ DE SOUZA RENHA REZENDE, à MARIA ESTHER DE SOUZA RENHA REZENDE, à RAPHAEL SPINELLI RESENDE, à MARIA THEREZA DE SOUZA RENHA REZENDE, à JOSÉ LUIZ DE SOUZA RENHA REZENDE, à MARIA RITA DE SOUZA RENHA REZENDE, à VIRGÍNIA CÉLIA BRITO SPINELLI, à THIAGO SPINELLI RESENDE, à ANTÔNIO CARLOS BARBOSA RAMOS, à FELICIDADE RESENDE PEIXOTO DE ANDRADE, à NILCIA RESENDE PEIXOTO DE ANDRADE, ao Espólio de CELIA RESENDE DUARTE, na pessoa de sua representante legal ANDRÉA DE REZENDE DUARTE, ao ALEXANDRE MAGNO RESENDE e à ANA AMÁLIA MELO RESENDE, que no dia **27.07.2026, com início às 12hs:50min**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **29.07.2026**, 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, os imóveis em questão no supramencionado autos - descritos e avaliados conforme ID 192847800 (em 15/05/2025), ID 192907960 (em 16/05/2025), ID 205550892 (em 02/07/2025) e ID 205554315 (em 02/07/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (ID 192847800)**: Em razão de não ter sido possível entrar no imóvel, tendo sido informada pelo porteiro, José Alberto Ferreira, que o imóvel encontra-se alugado e os inquilinos não se encontravam no local no momento da diligência, promovo a Avaliação Indireta do imóvel. Imóvel Avaliado: **Apartamento 1101, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1003, Apartamento 1101, bairro Copacabana.** Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 111923, livro nº 2, fls. , inscrição municipal nº 0.172.431-9, sem vaga de garagem, conforme cópias de certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. Características do imóvel: Prédio: Prédio residencial, idade 1957, com 13 (treze) andares, sendo o décimo terceiro utilizado como residência do porteiro, e do segundo

ao décimo segundo andar composto de doze apartamentos por andar; dois elevadores; sem garagem; serviço de porteiros 24 horas; sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio e não possui área de lazer. Imóvel: Apartamento 1101. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel localiza-se de frente e mede 35m<sup>2</sup>. Da Região: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. Conclusão: Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. ATRIBUO ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 448.971,12 (quatrocentos e quarenta e oito mil, novecentos e setenta e um reais e doze centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 111923, em nome de Edgar Torres de Rezende, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 2005.120.029287-8, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Edgar Torres de Rezende.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0172431-9): R\$ 1.004,50 (hum mil, quatro reais e cinquenta centavos), referente ao exercício de 2026 (da 04ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 95206-9): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos, conforme informação datada de 29/04/2026.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (ID 192907960): (no local, está a funcionar uma casa em que está estabelecida Missão Evangélica Pedra Viva). Imóvel: situado na Rua Senador Correia, nº 37, Laranjeiras. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 485347, inscrição municipal de nº 0.336.751-3 (IPTU), área edificada de 281m<sup>2</sup>. Idade 1938, conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Trata-se de imóvel térreo, ao nível do calçamento, sem garagem, necessitando, externamente, de modernização, construído em 1938. Não foi possível acessar o seu interior. Embora o autor tenha deixado dois contatos telefônicos que pertenceriam ao pastor e ao funcionário, não consegui contato com ambos. Região: Rua muito valorizada, imóvel está localizado entre duas estações do metrô - Largo do Machado e Flamengo - possui, nas proximidades, farmácias, supermercados, restaurantes, a aprazível Praça São Salvador, com sua vida cultural e gastronômica, agitadas. AVALIO em R\$ 2.888.680,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.016.125,36 (três milhões, dezesseis mil, cento e vinte e cinco reais e trinta e seis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 485347, em nome de Edgar Torres de Rezende, solteiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0336751-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 168286-3): não apresenta débitos.- AUTO DE AVALIAÇÃO (ID 205550892), na forma abaixo: Aos 10 dias do mês de junho do ano de 2025, às 11:00, em cumprimento ao mandado anexo, avalei o bem penhorado, conforme se segue: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: situado na Rua Silveira Martins, nº 140 / 502, Catete. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 486828 e na inscrição municipal de nº 0.559.070-8 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificado em 08 pavimentos, contendo 07 apartamentos por andar. Portaria não é 24hs, antiga. Apartamento; Unidade residencial com 53m<sup>2</sup>. Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não encontrado o morador nas diligências realizadas. Obtive informações com o porteiro, Raimundo. Da Região: Encontra-se servida por bastante comércio, e próximo ao metrô do Catete. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 532.500,63 (quinhentos e trinta e dois mil, quinhentos reais e sessenta e três centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 486828, em nome de Edgar Torres de Rezende.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0559070-8): R\$ 1.971,66 (hum mil, novecentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2025 (9ª e 10ª cota) e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2299758-9): R\$ 136,39 (cento e trinta e seis reais e trinta e nove centavos), referente ao exercício de 2025; Condomínio: R\$ 5.432,23 (cinco mil, quatrocentos e trinta e dois reais e vinte e três centavos), conforme planilha datada de 29/04/2026.- AUTO DE AVALIAÇÃO (ID 205554315), na forma abaixo: Aos 10 dias do mês de junho do ano de 2025, às 10:00, em cumprimento ao mandado anexo, avalei o bem penhorado, conforme se segue: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: situado na Rua Silveira Martins, nº 140 / 503, Catete. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 486819 e na inscrição municipal de nº 0.559.071-6 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificado em 08 pavimentos, contendo 07 apartamentos por andar. Portaria não é 24hs, antiga. Apartamento: Unidade residencial com 36m<sup>2</sup>. Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não encontrado o morador nas diligências realizadas. Obtive informações com o porteiro, Raimundo. Da região: Encontra-se servida por bastante comércio, e próximo ao metrô do Catete. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 334.118,04 (trezentos e trinta e quatro mil, cento e dezoito reais e quatro centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 486819, em nome de Edgar Torres de Rezende.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0559071-6): R\$ 737,80 (setecentos e trinta e sete reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2026 (da 04ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 265046-3): não apresenta débitos; Condomínio: R\$ 980,75 (novecentos e oitenta reais e setenta e cinco centavos), conforme planilha datada de 29/04/2026.- Cientes os Srs. interessados que consta no ID 271989346 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 no ID 271989346 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC...”- 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 três dias do mês de junho 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, Luiza Helena Quintanilha da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Natascha Maculan Adum Dazzi - Juíza de Direito.*