



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL - REGIONAL DA REGIÃO OCEÂNICA
Estrada Caetano Monteiro, s/nº, Pendotiba, Niterói, RJ.
Telefone: (21) 2616-9391
E-mail: roc02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JÚLIO BRAGA SILVA, na pessoa de sua representante legal MARCIA HELENA SOUZA SILVA, e esta por si, à JÚLIO CÉSAR MIRANDA SILVA, na qualidade de Condômino e Herdeiro do Espólio de JÚLIO CESAR DE SOUZA SILVA, à LUIZ CÉSAR MIRANDA SILVA, na qualidade de Condômino e Herdeiro do Espólio de JÚLIO CESAR DE SOUZA SILVA, ao Espólio de MARIA DA CONCEIÇÃO PESTANA SILVA, na pessoa de seu representante legal ANTÔNIO GROSSE DA SILVA, e este por si, e à MARLENE GROSSE DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0004392-46.2008.8.19.0212) proposta por JOSÉ ANTÔNIO ABUFARES contra Espólio de JÚLIO BRAGA SILVA, na forma abaixo:

O DR. FELIPE CARVALHO GONCALVES DA SILVA, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível - Regional da Região Oceânica, Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de JÚLIO BRAGA SILVA, na pessoa de sua representante legal MARCIA HELENA SOUZA SILVA, e esta por si, à JÚLIO CÉSAR MIRANDA SILVA, na qualidade de Condômino e Herdeiro do Espólio de JÚLIO CESAR DE SOUZA SILVA, à LUIZ CÉSAR MIRANDA SILVA, na qualidade de Condômino e Herdeiro do Espólio de JÚLIO CESAR DE SOUZA SILVA, ao Espólio de MARIA DA CONCEIÇÃO PESTANA SILVA, na pessoa de seu representante legal ANTÔNIO GROSSE DA SILVA, e este por si, e à MARLENE GROSSE DA SILVA, que no dia **22.09.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: 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 **24.09.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme às fls. 191 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 183 e 410/413 - descrito e avaliado às fls. 322/339 (em 16/03/2015).- **LAUDO:** Localização: Rua Capitão Avelino Carneiro, nº 75, Penha, no 3º Subdistrito, Penha de França, do Município de São Paulo, SP. O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo. Planta Genérica de Valores: Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 061, Quadra 022, e Índice Fiscal 572,00. Zoneamento: Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PE - ZCP b/01, Zona Centralidade Polar - b. Melhoramentos Públicos: O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais. Topografia: A topografia do imóvel se apresenta plana. Dimensões: O terreno, conforme matrícula nº 19.222 (fls. 07) possui a seguinte descrição: Imóvel: Um prédio à Travessa João Cesário, atual Rua Capitão Avelino Carneiro, nº 75, no 3º Subdistrito, Penha de França, e seu terreno medindo 5,00 de frente, por 34,00m do lado direito onde confina com José Joaquim Valhanos ou sucessores, e, do lado esquerdo confina nos primeiros 25,00m com João Pestana, e em linha quebrada mede 5,00m onde confina com os fundos do imóvel de João Pestana, e nos 9,00m restantes confina com Alice de Camargo, ou sucessores, medindo nos fundos 10,00m onde confina com quem de direito, com área de 215,00m². Contribuinte nº 061.022.0073-1, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel — IPTU de 2015. Área do terreno: A área do terreno de 215,00m² foi obtida através de consulta à matrícula nº 19.222 (fls. 07). Acessibilidade: O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Capitão Avelino Carneiro, nº 75. Classe: Residencial. Grupo: Casa. Padrão: Simples. Estrutura: Convencional. Paredes: Alvenaria de Tijolos. Forro: Laje / Estuque. Piso: Cerâmico / Tacos. Revestimento Interno: Argamassa fina com pintura látex / Azulejos. Revestimento Externo: Argamassa fina com pintura látex. Portas: Madeira / Ferro / Alumínio. Caixilhos: Madeira / Ferro / Alumínio. Janelas: Madeira / Ferro / Alumínio. Tipo das janelas: Correr / Basculante. Cobertura: Telhas de barro / fibrocimento. Compartimentos: Térreo frente: 01 (um) loja e 01 (um) banheiro. Térreo fundos: 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, 02 (dois) cozinhas, área de serviço e escada no corredor lateral. Edícula: 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (um) cozinha, área de serviço e quintal. Idade estimada: 80 (oitenta) anos. Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples (e). Área Construída: 173,00,00m². Observações: A área construída e idade da construção foram obtidas através de consulta à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU - 2.015. VALOR TOTAL do Imóvel: R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.829.123,49 (hum milhão, oitocentos e vinte e nove mil, cento e vinte e três reais e quarenta e nove centavos) 1/6 correspondente a fração do executado = R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 305.463,62 (trezentos e cinco mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19.222, **(R-2)** em nome de João Pestana, solteiro; Elzira de Souza, solteira; Maria da Conceição Pestana Silva, casada com Antônio Grosse da Silva; e, Filomena de Souza Silva, casada com Julio Braga Silva; na proporção de 1/4 para cada um; constando ainda da referida matrícula: **(R-3)**: Por Formal de Partilha, passado aos 26/04/78, pelo Cartório do 2º Ofício Distrital Penha de França, e aditamento aos 15/08/78, João Pestana, solteiro; Maria da Conceição Pestana Silva, casada com Antônio Grosse da Silva; e, Filomena de Souza Silva, casada com Julio Braga Silva; adquiriram a título de Partilha, conforme sentença homologada aos 20 de março de 1978, do Espólio de Elzira de Souza, também conhecida como

Alzira de Souza, 1/4 parte do imóvel, cabendo uma parte ideal de 1/12, para cada um dos herdeiros; (R-5): Pelo mesmo Formal de Partilha, extraído dos autos nº 74/90 de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de João Pestana, ocorrido aos 31 de dezembro de 1989, deixou testamento, consta que conforme partilha homologada por sentença aos 20 de maio de 1991, foi atribuído à Maria da Conceição Pestana Silva, casada em regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com Antônio Grosse da Silva; Marlene Grosse da Silva, separada judicialmente, 1/3 parte ideal do imóvel, cabendo 1/6 para cada uma das herdeiras; (R-6): Por Formal de Partilha, passado aos 22 de fevereiro de 1999, pelo Cartório da 6ª Vara de Órfãos e Sucessões da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, extraído dos Autos nº 96.001.103628-5 de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de Filomena de Souza Silva, ocorrido aos 17/08/96, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, sem deixar testamento (no estado civil de casada), consta conforme Partilha homologada por Sentença de 17/08/98, foi atribuído ao viúvo-meeiro: Julio Braga Silva; herdeiros: Julio Cesar Souza Silva, casado na vigência da Lei 6.515/77, com Ana Maria Miranda Silva, pelo regime da comunhão parcial de bens; Marcia Helena Silva Papadopoulos de Souza, casada com João Carlos Papadopoulos de Souza, pelo regime da comunhão parcial de bens, casados na vigência da Lei 6.515/77, 1/4 parte ideal do imóvel, cabendo a parte ideal de 1/8 para o viúvo e a parte ideal de 1/16, para cada um dos herdeiros; (R-7): Pelo mesmo Formal de Partilha, extraído dos Autos nº 96.001.103628-5 de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de Filomena de Souza Silva, ocorrido aos 17/08/96, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, sem deixar testamento (no estado civil de casada), consta conforme Partilha homologada por Sentença de 17/08/98, foi atribuído ao viúvo-meeiro: Julio Braga Silva; herdeiros: Julio Cesar Souza Silva, casado na vigência da Lei 6.515/77, com Ana Maria Miranda Silva, pelo regime da comunhão parcial de bens; Marcia Helena Silva Papadopoulos de Souza, casada com João Carlos Papadopoulos de Souza, pelo regime da comunhão parcial de bens, casados na vigência da Lei 6.515/77, Parte ideal correspondente a 1/12 avos do imóvel, cabendo a parte ideal de 1/24 para o viúvo e a parte ideal de 1/48, para cada um dos herdeiros; (Av-09) – Penhora de 1/6 do imóvel: 3ª Vara Judicial da Comarca de Itanhaém – Processo nº 0003282-30.2000.8.26.0266, Ação de Prestação de Contas movida por Julio Braga Silva e Julio Cesar Souza Silva e sua mulher Ana Maria Miranda Silva em face de Marlene Grosse da Silva; (Av-10) – Penhora da parte ideal correspondente a 1/12 avos do imóvel: 1ª Vara Judicial do Foro de Embu das Artes – Processo nº 0020634-33.2007.8.26.0176, Ação de Execução movida por José Antônio Abufares em face de Julio Braga Silva e Julio Cesar Souza Silva e sua mulher Ana Maria Miranda Silva.- 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) 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.- 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) 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 dezoito dias do mês de agosto 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, Elizabeth Santos da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Felipe Carvalho Goncalves Da Silva - Juiz de Direito.