



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DA LEOPOLDINA
Rua Filomena Nunes, nº 1071, Sala 501, Olaria, Rio de Janeiro, RJ.
Telefone: 3626-4254 / 3626-4256,,
E-mail: leo02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º. 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CELSO MIRANDA FERNANDES, ANDERSON FERNANDES RAMOS, EMERSON FERNANDES RAMOS e GERSON FERNANDES RAMOS na qualidade de Herdeiros do Espólio de SILVIA DE MIRANDA FERNANDES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0006228-65.2005.8.19.0210) proposta por CONDOMÍNIO VIVENDA DA PENHA – ED. REDENTOR contra CELSO MIRANDA FERNANDES, na forma abaixo:

O DR. FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional da Leopoldina, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente INTIMAÇÃO à CELSO MIRANDA FERNANDES, ANDERSON FERNANDES RAMOS, EMERSON FERNANDES RAMOS e GERSON FERNANDES RAMOS na qualidade de Herdeiros do Espólio de SILVIA DE MIRANDA FERNANDES, que no dia **27.10.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.11.2026**, 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. 373 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 375 - descrito e avaliado às fls. 571 (em 03/06/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** Aos 03 dias do mês 06 do ano de 2025, às 11:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação, compareci/comparecemos Rua do Couto, nº 29, Bl 01, Ap. 1513, Penha, RJ, onde, após preenchidas as formalidades legais, tendo como parâmetro imóveis com similares características de idade, metragem e localização à venda na região, AVALIO O IMÓVEL no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 250.588,53 (duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos).- Conforme Certidão do 8º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 273681, em nome de 1) Celso Miranda Fernandes, Solteiro, 2) Judith de Miranda Fernandes e sua mulher Carlos Fernandes, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – Hipoteca / Subrogação: o Imóvel encontra-se hipotecado neste Ofício, a Caixa Econômica Federal.- Conforme fls. 274/276, consta Escritura de Promessa de Compra e Venda: Promitentes Vendedores: Celso Miranda Fernandes, Solteiro e Judith de Miranda Fernandes e seu marido Carlos Fernandes, casados pelo regime da comunhão de bens; Outorgado Promitente Compradora: Silvia de Miranda Fernandes, separada consensualmente.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (Inscrição nº 1794801-9): Não possui débitos; Taxa de Incêndio (Inscrição nº 1712616-0): R\$ 302,35 (trezentos e dois reais e trinta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2023 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 584 a seguinte decisão: “... Na forma do art. 885 do CPC, consigno, desde já, (i) que não será aceito lance vil, cabendo ao Juízo decidir oportunamente sobre o valor do lance; (ii) que eventuais garantias fornecidas pelo arrematante serão analisadas oportunamente; (iii) que a alienação do imóvel se dará livremente de quaisquer ônus, inclusive débitos de Condomínio, IPTU e Taxa de Incêndio, os quais ficarão sub-rogados no preço, na forma do art. 908, §1º do CPC; (iv) a arrematação deve ser paga à vista ou no prazo de até sete dias, mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista e eventuais custas”.- 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.- 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 trinta dias do mês de setembro 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, Nanci Santana Evangelista, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Felipe Pinelli Pedalino Costa - Juiz de Direito.