COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 209/211/213-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2928
E-mail: cap05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS DO INSTITUTO DE POSENTADORIA E PENSÕES DOS EMPREGADOS EM TRANSPORTES E CARGAS, na pessoa de seu Representante Legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008035-43.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIQUEZA contra ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS DO INSTITUTO DE POSENTADORIA E PENSÕES DOS EMPREGADOS EM TRANSPORTES E CARGAS, na forma abaixo:

A DRA. MÔNICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito da 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 à ASSOCIAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS DO INSTITUTO DE POSENTADORIA E PENSÕES DOS EMPREGADOS EM TRANSPORTES E CARGAS, na pessoa de seu Representante Legal, que no dia **14.12.2026, às 12hs:50min,** através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da 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 **16.12.2026,** 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"* aos imóveis penhorados conforme termo de penhora às fls. 306 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 261 e 277 - descritos e avaliados às fls. 329/331 e 336/338 (em 16/09/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 329/331): Sala fechada no momento da diligência, conforme informação do porteiro Sr. Flávio Imóvel: Sala 810 do edifício situado na Praça Tiradentes, nº 09, e sua correspondente fração ideal de 0,007 do terreno, medindo 22m2 (IPTU fls. 317), devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro de Imóveis, através da Matrícula nº 94842 e na inscrição municipal de nº 0373095-9, posição de frente, sala fechada no momento da diligência, motivo pelo qual não fora efetivada avaliação interna do imóvel. Prédio: Edificação utilizado para fins comerciais, construção de 1961, servido por 03 (três) elevadores reformados, portaria reformada, circuito interno de monitoramento por vídeo, portaria com funcionários em horário comercial (22hs), edifício em bom estado de conservação. Da região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Carioca, ônibus (Praça Tiradentes) e VLT (estação Tiradentes), próximo ao Teatro João Caetano, Largo da Carioca, ao lado do Hotel Ibis (Tiradentes). Metodologia: Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região de três amostras, nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, média das três amostras de salas (R$ 3.029,00), no mesmo edifício e prédios vizinhos. AVALIO o imóvel acima em R$ 66.638,00 (sessenta e seis mil e seiscentos e trinta e oito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 69.577,99 (sessenta e nove mil, quinhentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 94842, em nome de Augusto Sampaio de Carvalho, casado; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – Promessa de Venda: Augusto Sampaio de Carvalho, assistido de sua mulher Alzira Maria Machado prometeu vender o imóvel a Zygmunt Beitler, e sua mulher Maria Sulima Beitler; (R-3) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.048279-3, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Jose Nogueira; (R-4) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2007.001.127835-6, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de José Nogueira; (R-5) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0424366-50.2011.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de José Nogueira; (R-6) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0340849-69.2019.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de José Nogueira; (Av-7) – Alteração à Matrícula: Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente, fica alterada a matrícula para constar que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 0.373.095-9, CL. 06.290-1; Certifico mais, que consta sobre o imóvel a(s) seguinte(s) prenotação(ões): Livro Protocolo nº: 1-DQ; FL.: 233; Nº 576.533; Data: 30/09/2024; Título: Ofício, expedido em 03/09/2024, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível, desta cidade; Natureza do Ato: Penhora. Rio de Janeiro, 16/10/2026.- Conforme fls. 26/31, consta Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Promessa de Venda: Outorgantes promitentes vendedores: Zygmunt Beitler e s/m. Dª Maria Sulima Beitler; Outorgada promitente cessionária e promitente compradora: Associação dos Funcionários do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas, representada por seus diretores, presidente Erasmo Tenorio da Silva, 1ª secretária Adely Christy de Matos Martins e tesoureiro Antonio Corrêa Netto.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0373095-9): R$ 78.940,09 (setenta e oito mil, novecentos e quarenta reais e nove centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2017, 2022 e 2024 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 185281-3): R$ 609, 79 (seiscentos e nove reais e setenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R$ 105.154,11 (cento e cinco mil, cento e cinquenta e quatro reais e onze centavos), conforme planilha datada de 10/11/2026.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 336/338): Sala fechada no momento da diligência, conforme informação do porteiro Sr. Flávio Imóvel: Sala 811 do edifício situado na Praça Tiradentes, nº 09, e sua correspondente fração ideal de 0,007 do terreno, medindo 22m2 (IPTU fls. 321), devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro de Imóveis, através da Matrícula nº 93897 e na inscrição municipal de nº 0373096-7, posição de fundos, sala fechada no momento da diligência, motivo pelo qual não fora efetivada avaliação interna do imóvel. Prédio: Edificação utilizado para fins comerciais, construção de

1961, servido por 03 (três) elevadores reformados, portaria reformada, circuito interno de monitoramento por vídeo, portaria com funcionários em horário comercial (22hs), edifício em bom estado de conservação. Da região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metro estação Carioca, ônibus (Praça Tiradentes) e VLT (estação Tiradentes), próximo ao Teatro João Caetano, Largo da Carioca, ao lado do Hotel Ibis (Tiradentes). Metodologia: Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região de três amostras, nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, média das três amostras de salas (R$ 3.029,00), no mesmo edifício e prédios vizinhos. AVALIO o imóvel acima em R$ 66.638,00 (sessenta e seis mil e seiscentos e trinta e oito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 69.577,99 (sessenta e nove mil, quinhentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 93897, em nome de Augusto Sampaio de Carvalho, casado com Alzira Maria Machado; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda: Os proprietários na matrícula prometeram vender o imóvel a Zygmunt Beitler, e sua mulher Maria Sulima Beitler; (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.028248-2, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Jose Nogueira; (R-3) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0226280-41.2008.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Jose Nogueira; (R-4) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0369672-58.2026.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de José Nogueira; Certifico mais, que consta(m) sobre o imóvel a(s) seguinte(s) prenotação(ões): Livro Protocolo nº: 1-DQ; FL.: 233; Nº 576.533; Data: 30/09/2024; Título: Ofício, expedido em 03/09/2024, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível, desta cidade; Natureza do Ato: Penhora. Rio de Janeiro, 16/10/2026.- Conforme fls. 32/38, consta Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Promessa de Venda: Outorgantes promitentes vendedores: Zygmunt Beitler e s/m. Dª Maria Sulima Beitler; Outorgada promitente cessionária e promitente compradora: Associação dos Funcionários do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas, representada por seus diretores, presidente Erasmo Tenorio da Silva, 1ª secretária Adely Christy de Matos Martins e tesoureiro Antonio Corrêa Netto.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0373096-7): R$ 72.825,74 (setenta e dois mil, oitocentos e vinte e cinco reais e setenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2002 a 2006, 2008 a 2011, 2014 a 2017, 2022 e 2024 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 185282-1): R$ 609,79 (seiscentos e nove reais e setenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R$ 105.761,44 (cento e cinco mil, setecentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), conforme planilha datada de 10/11/2026.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 lanços 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.- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos doze dias do mês de novembro 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, Meire Lucia Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mônica de Freitas Lima Quindere - Juíza de Direito.