



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3520 / 3133-3779
E-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à WALTER LEANDRO FONSECA DE ALMEIDA e à WANDA LEONORA FONSECA DE ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0065883-03.2011.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PEDROSA contra WALTER LEANDRO FONSECA DE ALMEIDA e WANDA LEONORA FONSECA DE ALMEIDA, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quinquagésima Primeira 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 WALTER LEANDRO FONSECA DE ALMEIDA e à WANDA LEONORA FONSECA DE ALMEIDA, que no dia **04.11.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela 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 **10.11.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, conforme decisão de fls. 1020, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 391 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 236 e 238 - descrito e avaliado às fls. 935/936 (em 12/08/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: Imóvel Avaliado: Apartamento 1002 do prédio situado à Rua Itabaiana, nº 226, Grajaú, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula 64100, e Inscrição Municipal nº 1.279.533-2 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Características do Imóvel: Prédio: residencial, construído em concreto armado e alvenaria, coberto por argamassa e pintura plástica, e revestido externamente por pastilhas. Edifício com interfone, 2 elevadores, portaria 24hs, câmeras de segurança, garagem coberta, sem área de lazer. APARTAMENTO 1002: 205m2, salão com 4 ambientes, 3 quartos, sendo 1 suíte, copa, cozinha, área, despensa, lavanderia, dependências de serviço, total de 3 banheiros e 1 vaga na garagem, conforme escritura. O imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação, com piso quebrado, paredes rachadas com infiltrações, necessitando de reforma. Da Região: O imóvel localiza-se no bairro do Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. Metodologia: foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma rua. Avaliação: considerando a localização do imóvel, área construída e o estado de conservação, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 64100.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1279533-2): R\$ 120.548,73 (cento e vinte mil, quinhentos e quarenta e oito reais e setenta e três centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1698210-0): R\$ 1.673,49 (hum mil, seiscentos e setenta e três reais e quarenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- 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 arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às 1020 a seguinte decisão, “... Ressalte-se que deve o pagamento ser realizado de imediato pelo arrematante, nos termos do artigo 892 do CPC...”.- A arrematação deverá ser 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis dias do mês de outubro de 2025.- 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida da Costa Bastos - Juíza de Direito.