



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 209/211/213-C, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2273
E-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à BRUNA DEUDIR DIAS DA SILVA (CPF nº 122.573.247-65), com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0248946-55.2016.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FRUMA (CNPJ nº 00.089.231/0001-13) contra BRUNA DEUDIR DIAS DA SILVA (CPF nº 122.573.247-65), na forma abaixo:

A DRA. RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO, Juíza de Direito da Décima 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 BRUNA DEUDIR DIAS DA SILVA (CPF nº 122.573.247-65), que no dia **06.08.2025, às 12hs:00min**, no Átrio do Fórum, à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente 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 **11.08.2025**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 723/724, o “Direito Aquisitivo”, conforme decisão de fls. 902, do imóvel penhorado conforme fls. 564 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 520 - descrito e avaliado às fls. 861/863 (em 06/11/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 06 dias do mês de novembro do ano de 2024, às 09hs15min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2024/052934, do Processo nº 0248946-55.2016.8.19.0001, compareci na Rua Visconde de Santa Isabel, nº 277, Apartamento 501, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ, para Avaliação do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. Manuel José da Silva, porteiro do Condomínio do Edifício Fruma. Não foi possível realizar a avaliação direta, pois o apartamento encontra-se fechado há cerca de três anos, não havendo o contato da parte ré, Sra. Bruna Deudir Dias da Silva, para a realização de tal avaliação. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 501, prestadas pelo Sr. Manuel José da Silva, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 41.447, e na Inscrição Municipal de nº 1.843.416-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio do Edifício Fruma: Construção datada de 1989, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada, com a fachada em pastilha e mármore. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por nove andares com dois apartamentos por andar, possuindo um total de dezoito apartamentos. Possui dois elevadores, um social e outro de serviço. Portaria com funcionamento das 06hs20min às 16hs45min de segunda-feira a sábado, e no domingo não há expediente, sendo folga do funcionário. Monitoramento de câmeras de segurança 24hs na portaria, na garagem, e na frente do prédio. As vagas de garagem ficam no térreo e no primeiro pavimento (G1), tendo o Apartamento 501 direito a uma vaga não demarcada. O condomínio possui playground. O condomínio é bem conservado, tendo a sua localização de frente para o antigo Jardim Zoológico, em Vila Isabel, e a Comunidade do Morro dos Macacos. Possuindo a frente fechada, com portão, de entrada e garagem, eletrônico, sendo vazado e de ferro, com cerca de serpentina em toda a parte superior. Possui na entrada principal de pedestres, após o primeiro portão de ferro, um outro portão de ferro com um jardim suspenso com chão em mármore, uma terceira porta em vidro estilo blindex, e um hall de entrada decorado, com chão em mármore, uma parede espelhada e a bancada do porteiro também em mármore; e nas duas entradas de garagem, portões de alumínio fechados. A calçada é em pedras portuguesa, possuindo acessibilidade. O condomínio possui dois funcionários, o porteiro e o faxineiro, sendo o síndico morador, e é administrado pela CS Administradora de Negócios Imobiliários, localizada na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 895, Sala 501, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ. DO APARTAMENTO 501: O apartamento possui 111m². Situado no quinto andar, na posição de frente, tendo vista para o antigo Jardim Zoológico, em Vila Isabel, e a Comunidade do Morro dos Macacos. O imóvel é composto por dois quartos, com uma suíte, uma sala com varanda, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima a Praça Barão de Drumond e ao Boulevard Shopping, possuindo rede de transporte público nas vias próximas, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, a Escola Municipal Equador, a Escola Municipal General Humberto de Souza Mello, a Escola Municipal Madrid, o Hospital Pedro Ernesto, a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), sendo atualizado na

data de expedição do presente edital para R\$ 329.822,14 (trezentos e vinte e nove mil, oitocentos e vinte e dois reais e quatorze centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 41.447, (R-4) em nome de Amadeu Dias da Silva, casado com Maria José do Carmo, pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (R-5) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0368499-96.2016.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Amadeu Dias da Silva; (Av-6) – Indisponibilidade: 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – Processo nº 01003488520165010010, foi decretada a Indisponibilidade dos bens do adquirente do R-4, Amadeu Dias da Silva.- Conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens deixados por Falecimento de Amadeu Dias da Silva, datada de 10/08/2018, acostada às fls. 746/754 dos autos, consta como viúva meeira: Maria José do Carmo, e como herdeira, filha do autor da herança: Bruna Deudir Dias da Silva, solteira; Da Partilha: à viúva meeira caberá 50% do patrimônio líquido; à herdeira caberá 50% do patrimônio líquido; nome do autor da herança: Amadeu Dias da Silva.- Conforme Escritura de Compra e Venda de 50% do imóvel constituído pelo Apartamento 501, do prédio situado na Rua Visconde de Santa Isabel, nº 277, datada de 10/08/2018, acostada às fls. 163/165 e 657/661 dos autos, consta como Outorgante Vendedora: Maria José do Carmo, viúva; e, como Outorgada Compradora: Bruna Deudir Dias da Silva, solteira.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1843416-7): R\$ 36.875,51 (trinta e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2019 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2168369-3): R\$ 972,87 (novecentos e setenta e dois reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- *Condomínio:* R\$ 148.391,45 (cento e quarenta e oito mil, trezentos e noventa e um reais e quarenta e cinco centavos), conforme planilha datada de 31/05/2025.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 723/724, “... o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, taxa de incêndio e condomínio...”.- 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 conforme decisão de fls. 723/724, “... A venda será efetuada à vista. Eventual proposta de pagamento parcelado deverá ser apresentada por escrito, nos termos do art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou o auto de leilão negativo (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. O valor da comissão da leiloeira deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante.”.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês junho 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, Solange dos Santos Garcia, Chefe da Serventia, (as.) Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro - Juíza de Direito.