



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2142
E-mail: cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JURACY DE ANDRADE WERNECK, na pessoa de sua representante legal ANA MARIA WERNECK GUIMARÃES DA SILVA, e esta por si; e, aos Condôminos DULCE DE ANDRADE WERNECK, RUTH DE ANDRADE WERNECK, COLETA GUIMARÃES WERNECK, JOSÉ CARLOS DE ANDRADE WERNECK, HELENA MIRANDA WERNECK e MAURÍCIO MAURO GUIMARÃES DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0046687-62.2002.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COARACY NUNES contra Espólio de JURACY DE ANDRADE WERNECK, na forma abaixo:

A DRA. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito da Vigésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de JURACY DE ANDRADE WERNECK, na pessoa de sua representante legal ANA MARIA WERNECK GUIMARÃES DA SILVA, e esta por si; e, aos Condôminos DULCE DE ANDRADE WERNECK, RUTH DE ANDRADE WERNECK, COLETA GUIMARÃES WERNECK, JOSÉ CARLOS DE ANDRADE WERNECK, HELENA MIRANDA WERNECK e MAURÍCIO MAURO GUIMARÃES DA SILVA, que no dia **28.07.2026, às 12hs:30min**, 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 **30.07.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 863/864, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 696 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 692 e 702 - descrito e avaliado às fls. 799/800 (em 08/11/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL: Rua Voluntários da Pátria, nº 381, Apto. 305, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 9497, conforme cópia de Certidão que acompanhou o mandado, e na inscrição municipal de nº 0.298.026-6 (IPTU), idade: 1945, área edificada de 109m2, conforme cópia que acompanhou o mandado. Trata-se de Avaliação Indireta: Justificativa: Avaliação Indireta em observância Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016. Compareci ao local da diligência na data de 08/11/2023, às 10:15h, onde, fui informado pelo porteiro, Sr. Fábio Junior, que o imóvel encontra-se fechado há mais de 10 (dez) anos. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Edifício Coaracy Nunes". Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, taxis, estação de metrô, transporte de aplicativos e amplo comércio. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, AVALIO Indiretamente o imóvel acima descrito, em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.030.339,95 (hum milhão, trinta mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e cinco centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Município do Rio de Janeiro**, encontra-se matriculado sob o nº 9497, em nome de 1) Juracy de Andrade Werneck, solteira; 2) Dulce de Andrade Werneck, solteira; 3) Ruth de Andrade Werneck, solteira; 4) Carmen de Andrade Werneck, solteira; 5) José de Andrade Werneck, casado; 6) Geraldo de Andrade Werneck, casado; na proporção de 1/6 para cada um; **(R-1) – Partilha - 1/6 do imóvel** foi partilhado a Coleta Guimarães Werneck, viúva; e Ana Maria Werneck Guimarães da Silva, casada pelo regime da comunhão de bens com Maurício Mauro Guimarães da Silva, na proporção de 3/4 partes de 1/6 para a primeira e 1/4 parte de 1/6, que corresponde a 1/24 do imóvel para a segunda, no inventário dos bens deixados pelo finado José de Andrade Werneck; **(R-2) – Partilha de 1/6 do imóvel**: 1/6 do imóvel foi partilhado a: 1) Juracy de Andrade Werneck, solteira; 2) Dulce de Andrade Werneck, solteira; 3) Ruth de Andrade Werneck, solteira; 4) José Carlos de Andrade Werneck, solteiro; e, 5) Ana Maria Werneck Guimarães da Silva, casada com Maurício Mauro Guimarães da Silva; na proporção de 1/30 para cada um, nos autos do inventário dos bens deixados por falecimento de Carmen de Andrade Werneck; **(R-4) – Partilha de 1/6 do imóvel**: 1/6 do imóvel foi partilhado a: 1) Helena Miranda Werneck, viúva; 2) José Carlos de Andrade Werneck, solteiro, na proporção de 1/12 para cada um, nos autos do inventário dos bens deixados pelo finado Geraldo de Andrade Werneck.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0298026-6): R\$ 93.175,99 (noventa e três mil, cento e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2007 e 2015 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2088808-7): R\$ 869,70 (oitocentos e sessenta e nove reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 895.550,71 (oitocentos e noventa e cinco mil, quinhentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), conforme planilha datada de 19/05/2026.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente sobre o imóvel conforme autorização do condomínio.- 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 conforme decisão de fls. 863/864, "*... A venda será efetuada à vista e o pagamento na forma do art. 892 do CPC... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças... O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...*".- 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 vinte dias do mês de maio 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, Marcia Lima De Brito Escrivão, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Paula Silva Pereira - Juíza de Direito.