



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**  
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.  
Telefone: 3385-8779  
E-mail: [btj01vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj01vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LÚBIA VIEIRA CUNHA ALMEIDA e à JORGE ANTUNES ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0824491-22.2022.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO CABEDELLO contra LÚBIA VIEIRA CUNHA ALMEIDA, na forma abaixo:

O DR. DIEGO ISAAC NIGRI, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LÚBIA VIEIRA CUNHA ALMEIDA e à JORGE ANTUNES ALMEIDA, que no dia **07.10.2024, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **10.10.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, *não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação*, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 48426394 - tendo sido a executada e o condômino intimados da penhora conforme fls. 53501328 e 55652290 - descrito e avaliado às fls. 74020766 (em 24/08/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Rua José Fontes Romero, nº 242, Apto. 103, Bloco 03, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º RGI (capital), tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. Do Edifício: com 5 pavimentos, com direito a (02) duas vagas de garagem situadas indistintamente no subsolo, e corresponde fração de 6/528 do terreno designado por Lote 2 do PA 38840, matrícula número 107.667 do Registro de Imóveis do 9º Ofício da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Da Descrição: O apartamento tem 148m2 de área. O Edifício contém piscina, quadra, sauna, academia, restaurante, estacionamento aberto e tem aproximadamente trinta e quatro anos de construção. Informo a Vossa Excelência que compareci ao local a fim de realizar a avaliação direta do imóvel, mas o morador está viajando, segundo informação do porteiro, razão pela qual apresento a V.Exa., LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA tendo como parâmetro a área edificada constante no espelho do IPTU. Isto posto, AVALIO indiretamente o imóvel acima descrito em R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.884.913,11 (hum milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e treze reais e onze centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 107.667, **(R-10)** em nome de Alda Renata de Moraes Marinho Nunes, casada pelo regime da separação de bens com Antônio Sérgio Marinho Nunes; constando ainda da referida matrícula: **(R-11) – Penhora:** 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0032148-05.2009.8.19.0209, Ação movida por Condomínio do Edifício Cabedelo em face de Lúbia Vieira Cunha Almeida; **(R-12) – Penhora:** Processo nº 0040982-79.2018.8.19.0209, Ação movida por Condomínio do Edifício Cabedelo em face de Lúbia Vieira Cunha Almeida; **(R-13) – Penhora:** 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0034901-27.2012.8.19.0209, Ação movida por Condomínio Aldeia do Mar em face de Lúbia Vieira da Cunha Almeida; **(R-15) – Penhora:** 5ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0824672-23.2022.8.19.0209, Ação movida por Condomínio do Edifício Ilha Bela Camboriu Cabedelo em face de Lúbia Vieira Cunha Almeida.- Conforme Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, datada de 14/05/2002, consta como Outorgante Promitente Vendedora: Alda Renata de Moraes Marinho Nunes, assistida de seu marido Antônio Sérgio Marinho Nunes, e, como Outorgada Promissária Compradora: Lúbia Vieira Cunha Almeida, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Jorge Antunes Almeida.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1696877-8): R\$ 160.776,40 (cento e sessenta mil, setecentos e setenta e seis reais e quarenta centavos), referente aos exercícios de 2007 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1551458-1): R\$ 1.027,24 (hum mil, vinte e sete reais e vinte e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio Aldeia do Mar: R\$ 213.545,92 (duzentos e treze mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos), conforme planilha datada de 13/08/2024; Condomínio Cabedelo: R\$ 59.543,56 (cinquenta e nove mil, quinhentos e quarenta e três reais e cinquenta e seis centavos), conforme planilha datada de 03/09/2024.- 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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](http://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, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação, 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](http://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 de setembro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Bianca Orosco Bullaty, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Diego Isaac Nigri - Juiz de Direito.