



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 302/304/306-D, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2176**  
**E-mail: [cap34vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap34vciv@tjrj.jus.br)**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOÃO CHRISOSTOMO FARIAS e s/m esposa, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0161452-60.2013.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FREDERICO RUSSELL contra JOÃO CHRISOSTOMO FARIAS, na forma abaixo:

O DR. JOÃO MARCOS DE CASTELLO BRANCO FANTINATO, Juiz de Direito da Trigésima Quarta 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 JOÃO CHRISOSTOMO FARIAS e s/m esposa, na qualidade de Condômina, que no dia **03.12.2024, às 13hs:10min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **09.12.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, conforme prevê o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 456 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 438 - descrito e avaliado às fls. 703/705.- **CERTIDÃO:** Certifico que, em cumprimento ao r. mandado, em 22/8/2024 às 10h10min, compareci à Rua São Francisco Xavier, nº 121, Apto. 305, Tijuca, onde, a moradora do imóvel e neta do réu, Alda Eurídice Farias franqueou minha entrada para vistoriar o imóvel. Assim sendo, nesta data, procedi à avaliação conforme Laudo de Avaliação. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** Imóvel: Apartamento 305, do edifício situado na Rua São Francisco Xavier, nº 121, e sua correspondente fração ideal de 2715 / 153.300 do terreno na Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ, conforme descrito na matrícula 114.538 do 11º Registro de Imóveis e inscrição nº 0.169.487-6 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição: Prédio: Construção do ano de 1953. Prédio sob pilotis, revestido de pastilhas, fechado com grades, possui dois elevadores, oito (8) andares, 62 (sessenta e dois) apartamentos no total, portaria 24hs. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 86m2, conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU 2023. Possui dois quartos, banheiro social com azulejos até o teto, sala com vista livre, e um quarto reversível para sala e área de serviço, cozinha, e área de serviço com banheiro de empregada. Piso de taco. No geral, necessita de modernização. Localização: Grande variedade de linhas de ônibus, próximo metrô São Francisco Xavier e comércio. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais). Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2024.- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 114.538, em nome de João Chrisostomo Farias, casado.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0169487-6): R\$ 20.534,19 (vinte mil, quinhentos e trinta e quatro reais e dezenove centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2017 e 2020 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 93705-2): R\$ 779,58 (setecentos e setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 325.651,95 (trezentos e vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos), conforme planilha datada de 22/10/2024, acostada às fls. 739/741.- 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](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 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](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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de novembro 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, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) João Marcos de Castello Branco Fantinato - Juiz de Direito.