



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUIZ 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 BARBARA FANELLI DOS ANJOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0207138-31.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALHANDRA contra BARBARA FANELLI DOS ANJOS, 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 BARBARA FANELLI DOS ANJOS, que no dia **28.04.2025, às 13hs:00min**, 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 **05.05.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 330, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 148 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 118 e 188 - descrito e avaliado às fls. 205/206 (em 06/09/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua Carlos de Carvalho, nº 60, Apto. 401, Centro, RJ, com 45m2. Número da matrícula: 45647. Número de inscrição: 0165948-1. Características gerais do imóvel: Foi efetuada a vistoria do imóvel no dia 04 de setembro do corrente ano, na presença da ocupante, Sra. Barbara Fanelli dos Anjos, que permitiu que adentrasse no imóvel, constituído de sala, dois quartos, pequena cozinha e banheiro, em péssimo estado de conservação, sendo difícil a vistoria uma vez que o imóvel estava abarrotado de objetos, não havendo espaço suficiente para o livre trânsito no interior do imóvel. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com quatro amostragens conforme norma da ABNT. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 270.822,68 (duzentos e setenta mil, oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 45647, (R-6) em nome de Barbara Fanelli dos Anjos, solteira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0165948-1): R\$ 1.288,84 (hum mil, duzentos e oitenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 91783-1): R\$ 313,19 (trezentos e treze reais e dezenove 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](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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 365, "... o pagamento será realizado de imediato pelo arrematante, consoante 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](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 vinte dias do mês de março de 2025.- 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida da Costa Bastos - Juíza de Direito.