



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Sala 210-C, Centro, RJ.**  
**Telefone: 3133-2375**  
**E-mail: cap17vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à MARTA SERRATE DOS SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0109784-02.2003.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO KER FRANCE contra MARTA SERRATE DOS SANTOS, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito da Décima Sétima 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 MARTA SERRATE DOS SANTOS, que no dia **20.05.2025, às 12hs:30min**, no Átrio do Fórum, à Av. 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](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 **27.05.2025**, 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. 1976/1977, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 1630 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 1628 - descrito e avaliado às fls. 1859/1878 (20/04/2024), com ratificação às fls. 1953/1957 (em 13/11/2024).- **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**: O objetivo deste Laudo é proceder a avaliação do valor de venda do imóvel situado Avenida Vieira Souto, nº 442, Cob. 01, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, objeto da presente ação, tomando por base as condições do referido imóvel em estudo comparativo com outras ofertas de imóveis semelhantes na região, se identificadas. Descrição do imóvel avaliando (objeto da lide): Características gerais: Trata-se de um imóvel de cobertura linear composto de amplo salão em dois ambientes, varanda descoberta com frente para o mar, 2 suítes (uma delas denominada master), 2 quartos, 1 banheiro servindo aos 2 quartos, lavabo, copa, cozinha, área de serviço e dependências completas de empregada. Todo o imóvel, à exceção dos banheiros, apresenta um piso em mármore. Os banheiros foram renovados recentemente com refazimento das instalações elétricas e hidráulicas, e com adoção de materiais nobres de revestimento cerâmico e acessórios. Área do imóvel: O imóvel avaliando apresenta uma área total conforme consta nos registros municipais de 212m2. As avaliações anteriores indicaram ter havido dois acréscimos de duas áreas totalizando 40m2. Assim, nesta avaliação está sendo considerada uma área total construída de 252m2. Estado de conservação do imóvel: Este Perito apurou que o aspecto geral de conservação é muito bom, com exceção da área de varanda externa que apresenta pequenos pontos de infiltração e corrosão dos pilares metálicos de sustentação da viga superior do acabamento frontal, fortemente atacados pela agressividade classe III do local (região litorânea). Características gerais do imóvel: Abaixo seguem características gerais do imóvel, conforme vistoriadas na diligência pericial: Piso de mármore em todo o imóvel, exceto banheiros; Ar-condicionado central no salão; Aparelhos de ar-condicionado individuais nos outros cômodos, inclusive copa; Lavabo e Banheiros reformados há 6 meses incluindo instalações elétricas e hidráulicas; Pontos de água com pressurizadores; Banheiros com acabamento em materiais nobres; Banheira de hidromassagem na suíte master. **CONCLUSÃO**: Este Perito do Juízo conclui tecnicamente, conforme a diligência pericial, as evidências apresentadas nos autos, e conforme detalhado nos tratamentos estatísticos das amostras coletadas, que o valor de venda para o imóvel objeto desta lide é de R\$ 9.079.408,27 (nove milhões, setenta e nove mil, quatrocentos e oito reais e vinte e sete centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 9.506.634,52 (nove milhões, quinhentos e seis mil, seiscentos e trinta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 76.295, **(R-12)** em nome de Marta Serrate dos Santos, divorciada; constando ainda da referida matrícula: **(Av-14) – Retificação**: foi declarada a nulidade parcial do art. 4º, parágrafo segundo, da convenção do imóvel desta matrícula, no que tange a supressão do direito da unidade da parte autora (C-01) ao uso de um espaço na garagem para a guarda de um automóvel, conforme processo nº 383982, passando a referida unidade (C-01) a constar do artigo acima mencionado.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0725162-2): R\$ 20.792,80 (vinte mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2025 (da 03ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 1899566-2): R\$ 1.324,46 (hum mil, trezentos e vinte e quatro reais e quarenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 6.433,72 (seis mil, quatrocentos e trinta e três reais e setenta e dois centavos), com vencimento para 04/2025.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1976/1977, “... *Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação...*”.- 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. 1976/1977, “... Feito o leilão, o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões...”.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e oito dias do mês de abril 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, Marcell da Silva Argento, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo de Castro Gomes - Juiz de Direito.