



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.**  
**Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.**  
**Telefone: 2583-3541 / 2583-3451**  
**E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ZENITH TORRES DA SILVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0026730-05.2012.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO XARA II contra ZENITH TORRES DA SILVEIRA, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ZENITH TORRES DA SILVEIRA, que no dia **16.06.2025, 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 **24.06.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 179 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 171 - descrito e avaliado às fls. 189/190 (em 30/09/2019).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos trinta dias do mês de setembro do ano de 2019, às 11hs:45min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação, compareci à Estrada do Barro Vermelho, nº 1665, Apartamento 107 e a fração de 0,00104292 do respectivo terreno, onde após preenchidas as formalidades legais, procedi a avaliação deste imóvel, descrito e caracterizado na Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis e no Termo de Penhora às fls. 180 dos autos. Trata-se de imóvel residencial, com área edificada de 57m2, com idade aproximada de 45 (quarenta e cinco) anos, possuindo infraestrutura completa, tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, transportes coletivos, escolas e próximo ao Metrô de Colégio. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, AVALIO-O em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 229.131,56 (duzentos e vinte e nove mil, cento e trinta e um reais e cinquenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, consta certificado, atendendo ao pedido feitas as buscas necessárias nos livros deste Serviço Registral, desde 26 de julho de 1937, data de sua instalação, até hoje, que no Lº 3-EG, às fls. 126, sob nº 114.752, consta matriculado o imóvel sito à Estrada do Barro Vermelho, nº 1665, Apartamento 107 e a fração de 0,00104292 do respectivo terreno, na freguesia de Irajá, em nome de Zenith Torres da Silveira, desquitada.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0999253-8): R\$ 250,49 (duzentos e cinquenta reais e quarenta e nove centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 438249-5): R\$ 801,81 (oitocentos e um reais e oitenta e um 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; 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de maio 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, Sílvia Gentil Varela, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.