



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 211/213/215-D, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-3961  
E-mail: [cap01vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap01vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JOAQUIM DA CUNHA, na pessoa de eventuais herdeiros, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0078227-98.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TULIPA contra Espólio de JOAQUIM DA CUNHA, na forma abaixo:

A DRA. MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito da 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 ao Espólio de JOAQUIM DA CUNHA, na pessoa de eventuais herdeiros, que no dia **11.06.2025, às 12hs:50min**, 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 **16.06.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 379, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 289 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 271, 304 e 320 - descrito e avaliado às fls. 357.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: APARTAMENTO 101, situado na Rua Ribeiro Guimarães, nº 180, Andaraí, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 52.399, inscrição municipal nº 1.150.341-4, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o mandado e fazem parte integrante desse laudo. Apartamento 101: Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive presente no local no dia 05/02/2025, às 11hs02min, e fui informada pela moradora da cobertura 01, Sra. Maria Helena, que o imóvel se encontra desocupado há vários anos. O apartamento possui 58m2 e está localizado no primeiro andar, frente. O condomínio possui 1 elevador, interfone para comunicação com as unidades, sistema de câmera, dispõe de um zelador e possui uma área comum no terraço. Da Região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de fevereiro/2025. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, em dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, ATRIBUO ao bem acima descrito, o valor de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais). Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2025.- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52.399, (R-1) em nome de Abilio Francisco Ramos Filho, solteiro.- Conforme Sentença nos autos do Inventário de Abilio Francisco Ramos Filho (Processo nº 0059946-75.2012.8.19.0001), acostada às fls. 25 destes autos, consta "... *Adjudico em favor de Joaquim da Cunha os bens deixados por falecimento de Abilio Francisco Ramos Filho...*" Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1150341-4): R\$ 7.583,09 (sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 466027-0): R\$ 667,07 (seiscentos e sessenta e sete reais e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2021 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 arrendimento; 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 treze 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, Fernando Antonio dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)  
Marisa Simões Mattos Passos - Juíza de Direito.