



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2224**  
**E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à TALIESIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à LÚCIA MARIA RACHID ACHUTTI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0146564-81.2016.8.19.0001) proposta por ALBERTO WARWAR e ARTHUR WARWAR contra TALIESIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e LÚCIA MARIA RACHID ACHUTTI, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Quadragésima 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 TALIESIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à LÚCIA MARIA RACHID ACHUTTI, que no dia **04.08.2025, 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 **11.08.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 753, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 679 - tendo sido as executadas intimadas da penhora conforme fls. 440 e 443 - descrito e avaliado às fls. 690/691.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL: Rua Martins Ferreira, nº 17, Apto. 302, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 28.222, conforme cópia de Certidão que acompanhou o mandado, e na inscrição municipal de nº 0994800-1 (IPTU), idade: 1954, área edificada de 116m2, conforme cópia que acompanhou o mandado. Trata-se de Avaliação Indireta. Justificativa: Avaliação Indireta em observância Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016. Compareci ao local da diligência nas datas de 28/04/2025, às 08hs:15min, e 12/05/2025, às 09hs:00min, onde, fiz contato por interfone com o apartamento, em razão de não haver porteiro no prédio, sendo atendido por pessoa que se identificou como Osvaldo, e que não franqueou a entrada ao edifício para realizar a avaliação direta do imóvel. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, com portão de entrada de ferro e fachada em argamassa. Da região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, táxis, estação de metrô, transporte de aplicativos e amplo comércio. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito, em R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais). Rio de Janeiro, 12 de maio de 2025.- Conforme Certidão do 3º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28.222, (R-10) em nome de Lúcia Maria Rachid Achutti, solteira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0994800-1): R\$ 1.852,90 (hum mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos), referente ao exercício de 2025 (da 05ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 2922126-4): não apresenta débitos. 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 constam às fls. 708 e 753 as seguintes decisões: "... Defiro que a arrematação seja à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida da comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido..."; e, "... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou

*adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...".* - 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, ao primeiro dia do mês de julho 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.