



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-D, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2142  
E-mail: [cap28vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap28vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUIZ CARLOS RENAUX e s/m RENATA BRUNET MENDES DE MORAES RENAUX, à ARNALDO RENAUX e s/m. ELBA HELENA WESTERLUND RENAUX, e à DAGMAR RENAUX MENDES DE MORAES e s/m. LEONARDO BRUNET MENDES DE MORAES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0061607-79.2018.8.19.0001) proposta por ANTAKI & ANTAKI ADVOGADOS ASSOCIADOS contra LUIZ CARLOS RENAUX, DAGMAR RENAUX MENDES DE MORAES e ARNALDO RENAUX, na forma abaixo:

O DR. DANIEL VIANNA VARGAS, Juiz de Direito da Vigésima Oitava 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 LUIZ CARLOS RENAUX e s/m RENATA BRUNET MENDES DE MORAES RENAUX, à ARNALDO RENAUX e s/m. ELBA HELENA WESTERLUND RENAUX, e à DAGMAR RENAUX MENDES DE MORAES e s/m. LEONARDO BRUNET MENDES DE MORAES, que no dia **30.07.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07.08.2025**, 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. 1070/1071, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 435 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 397, 399, 459 e 465 - descrito e avaliado às fls. 1001/1011 (em 08/10/2024), com ratificação e homologação do valor conforme decisão de fls. 1070/1071 (em 03/06/2025).- **LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA**: Rua Barão da Torre, nº 471, Apartamento 502, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22411-003. Descrição do Local: Ipanema é um bairro da Zona Sul do Município do Rio de Janeiro, fundado em 1894 por José Antônio Moreira, Conde de Ipanema. Limita com os bairros de Copacabana, Leblon e Lagoa. A Vistoria: A Vistoria foi realizada no dia 02/10/2024, às 10:00hs, sendo acompanhada pelo Sr. Arnaldo Renaux, e o Sr. Victor, do escritório Antaki Advogados. Será utilizada como parâmetro a norma da ABNT/NBR-14.653/2-2011 (Avaliação de bens imóveis urbanos). O imóvel constitui como sendo um apartamento de 3 quartos, mais 1 suíte, 1 lavabo, 1 banheiros sociais, banheiro da suíte com o closet, dependências de serviço, 2 vagas de garagem, sauna e piscina no condomínio. O imóvel se encontra com diversas avarias com abertura no forro de gesso devido a infiltrações que acometeram o apartamento, além de aberturas junto as pias da cozinha e dos banheiros. A forma mais assertiva de avaliar o valor de venda de um imóvel é através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado será utilizado conforme determina a Norma ABNT / NBR - 14653/2. Neste método serão comparados os valores do metro quadrado das amostras pesquisadas na região, identificando imóveis similares com o imóvel avaliando. intensão é enquadrar o Laudo para atingir a fundamentação Grau II, utilizando fatores de tratamento. A vistoria será balizada, considerando a inspeção visual ao local e a análise aos fatores diferenciais. **CONCLUSÃO**: Com a realização da vistoria ao local e com a avaliação das amostras na localidade, conforme a Norma ABNT/ NBR 14.653, temos que o valor de venda: R\$ 2.666.174,44 (dois milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, cento e setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 116120, **(R-2/Av-3)** em nome de 1) Arnaldo Renaux, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Elba Helena Westerlund Renaux; 2) Luiz Carlos Renaux, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Renata Brunet Mendes de Moraes Renaux; 3) Paulo Renaux, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Maria Ester Pazolini Renaux; e, 4) Dagmar Renaux Mendes de Moraes, casada pelo regime da separação total de bens com Leonardo Brunet Mendes de Moraes, na proporção de 1/4 para cada um dos herdeiros; constando ainda da referida matrícula: **(Av-1) – Direitos Assegurados**: Aos proprietários dos apartamentos 501 e 502 fica assegurado o uso da área livre acima da sua projeção, exceto a ocupada pela casa de máquina e caixa d'água, na qual poderá o proprietário proceder, por sua conta e inteira responsabilidade, as obras de ampliação da respectiva unidade autônoma, aderindo os acréscimos integral e exclusivamente, aos ditos apartamentos, não podendo qualquer convenção, direta ou indiretamente, restringir ou limitar o exercício do citado direito, porém o eventual acréscimo jamais poderá constituir-se em unidade autônoma; **(R-4) – Promessa de Venda de 1/4**: Nos termos da escritura de 30/07/09 Lº 3278 fls. 119 ato 097 do 16º Ofício de Notas desta cidade, prenotada no Lº 1CL fls. 116 nº 538383 em 08/12/11; Paulo Renaux assistido de sua mulher Maria Ester Pazolini Renaux, prometeram vender 1/4 do imóvel objeto desta matrícula à Arnaldo Renaux, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Elba Helena Westerlund Renaux. O contrato é irrevogável e irretroatável, com imissão na posse.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1942610-5): R\$ 77.118,17 (setenta e sete mil, cento e dezoito reais e dezessete centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 842011-9): R\$ 1.307,32 (hum mil, trezentos e sete reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 1070/1071, a seguinte decisão: “...

*Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN. 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro ([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 do Leiloeiro); 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, consta às fls. 1070/1071, a seguinte decisão: "... Feito o leilão, o valor apurado deverá ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às 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. 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% ao Leiloeiro. 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro 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 dezoito dias do mês de junho 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, Márcia Lima de Brito, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Daniel Vianna Vargas - Juiz de Direito.