



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 210/212/214-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-4477/ 3133-2529
E-mail: cap09vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO aos Espólios de DJALMA DOS SANTOS MENDONÇA e de HILDA BARBOSA MENDONÇA, na pessoa de sua Herdeira ELISABETH BARBOSA MENDONÇA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0250353-04.2013.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESPERANTO contra Espólio de DJALMA DOS SANTOS MENDONÇA e de HILDA BARBOSA MENDONÇA, na forma abaixo:

A DRA. FRANÇOISE PICOT CULLY, Juíza de Direito da Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos Espólios de DJALMA DOS SANTOS MENDONÇA e de HILDA BARBOSA MENDONÇA, na pessoa de sua Herdeira ELISABETH BARBOSA MENDONÇA, que no dia **10.09.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: 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 **15.09.2025**, no mesmo horário, através do site, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 237 - descrito e avaliado às fls. 290/291 (em 30/06/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: Localizado à Rua Zamenhof, nº 05, Bloco B, Apto. 209, Estácio, nesta cidade, com 128m², caracterizado e dimensionado na matrícula 52215 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.269.306-7. Prédio: Construção de 1958 em concreto armado e alvenaria de tijolos. Possui 61 (sessenta e um) apartamentos divididos em sete andares, com destinação residencial. O acesso ao edifício se faz através de uma porta de ferro e vidro com acionamento automático, com portaria em bom estado de conservação, com pastilhas coloridas nas paredes e um salão em anexo à recepção para atendimento ao público externo e reunião de moradores. Oferece 02 (dois) elevadores, serviço de porteiro das 8 às 19 horas, interfones e câmeras nos corredores, na recepção e na parte externa. Região: Encontra-se em rua calçada, próxima ao comércio e com muitas opções de transporte público (metrô, ônibus, táxi), com distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto. Próximo à Comunidade São Carlos, com risco iminente de guerra entre facções criminosas. APARTAMENTO: A inquilina, Sra. Janete, permitiu o acesso desta Oficiala de Justiça ao interior do imóvel, acompanhada pelo síndico Sr. Sidney da Silva Nunes, encontrando-o em estado ruim de conservação. Dividido em 04 (quatro) quartos com carpete, sala com tacos (faltando alguns), banheiros, cozinha e área de serviços com piso frio e revestimentos. Não teve acesso ao banheiro de empregada por existir um móvel impossibilitando a entrada. Parte do apartamento (sala e dois quartos) possui janelas viradas para a Rua Zamenhof e muito próximas à via pública por se tratar de uma rua muito íngreme. Marcas no teto dos banheiros e em um dos quartos demonstram vestígios de infiltrações, sendo informado pela inquilina que elas foram percebidas há um ano. Isto posto, AVALIO o imóvel acima em R\$ 387.000,00 (trezentos e oitenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 424.325,42 (quatrocentos e vinte e quatro mil, trezentos e vinte e cinco reais e quarenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52215, em nome de Djalma dos Santos Mendonça, assistido de sua mulher Hilda Barbosa Mendonça, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: **(R-02) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0300701-50.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Djalma dos Santos Mendonça.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0269306-7): R\$ 45.232,14 (quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e dois reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2005, 2008, 2009 e 2011 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 140550-5): R\$ 1.317,07 (hum mil, trezentos e dezessete reais e sete centavos), referente os exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 356 a seguinte decisão: “... *Determino que o imóvel seja alienado livre e desembaraçado, com sub-rogação dos créditos, inclusive tributários e de natureza propter rem, no preço da arrematação, nos termos do art. 908 do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN...*”.- 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) 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 consta às fls. 356 a seguinte decisão: “... Fixo o pagamento da arrematação à vista ou em até 15 dias, mediante caução de 30%, com acréscimo de 5% a título de comissão da leiloeira e 1% de custas cartorárias, observado o limite legal. Autorizo a apresentação de proposta para aquisição parcelada, nos moldes do art. 895 do CPC, desde que protocolada previamente nos autos...”.- 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) 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 seis dias do mês de agosto de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Amanda Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Françoise Picot Cully - Juíza de Direito.