



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 217 e 219-A, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2391**  
**E-mail: [cap04vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap04vciv@tjrj.jus.br)**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA COELI GÓES CORRÊA, à LEDA LUCIA GÓES CORRÊA, e à ANTONIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, na qualidade de Condômino, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0819103-49.2023.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LEMOS A contra MARIA COELI GÓES CORRÊA e LÊDA LÚCIA GÓES CORRÊA, na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito da Quarta 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 MARIA COELI GÓES CORRÊA, à LEDA LUCIA GÓES CORRÊA, e à ANTONIO OTTONI WANDERLEY DE ARAUJO PINHO, na qualidade de Condômino, que no dia **02.10.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do 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 **07.10.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora no id. 159532379 - tendo as executadas ciência da penhora conforme id. 189794840 - descrito e avaliado conforme id. 185363283.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: No dia 08 de abril de 2025, as 11hs:10min, compareci no endereço Rua Alberto de Campos, nº 111-A, Apartamento 01, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, mas minha entrada no imóvel foi recusada pelos atuais ocupantes: um casal de estrangeiros. De acordo com eles, o imóvel se encontra alugado para temporada e eles são hóspedes. Com isso, realizei a avaliação do imóvel em questão de forma INDIRETA. Bem Imóvel: Apartamento 01, situado na Rua Alberto de Campos, nº 111-A, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, caracterizado e demarcado na matrícula 55.073 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Do imóvel: Apartamento com inscrição no IPTU, sob o nº 0.404.195-0, com tipologia para uso residencial. Possui 95 metros quadrados de área. AVALIO o bem imóvel, Indiretamente, nos termos da matrícula 55.073 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais). Rio de Janeiro, 11 de abril de 2025.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 55073 em nome de Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha; constando ainda da referida matrícula: **(R-1) – Promessa de Venda**: Por escritura de 15 de fevereiro de 1957, a proprietária qualificada na matrícula, prometeu vender o imóvel a Victor Correa Junior, casado; **(R-2/Av-4/Av-7) – Partilha**: Nos termos do Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário dos bens deixados por falecimento de Victor Correa Junior, assinado em 14 de dezembro de 1976, o Direito e Ação na compra do imóvel desta matrícula, foi partilhado a 1) Nair Clara Goes Correa, viúva; 2) Maria Coeli Góes Corrêa, solteira; e, 3) Leda Lucia Correa de Araujo Pinho, casada pela comunhão de bens com Antônio Ottoni Wanderley de Araújo Pinho, na proporção de 1/2 para a primeira e 1/4 para cada uma das demais; **(R-5) – Partilha de 50%**: Nos termos do formal de partilha extraído dos autos do Inventário de Nair Clara Goes Correa, processado pela 4ª V.O.S, assinado em 04.02.2020, 50% do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1) Leda Lucia Goes Correa, divorciada e 2) Maria Coeli Góes Corrêa, solteira, na proporção de 25% para cada uma das herdeiras; **(Av-8) – Divórcio**: Fica averbado o divórcio de Lêda Lucia Corrêa de Araujo Pinho e Antônio Ottoni Wanderley de Araújo Pinho, conforme sentença homologatória de 30/11/1998 da 2ª Vara de Família desta cidade, voltando o ex-cônjuge mulher a assinar Lêda Lucia Góes Corrêa, ficando 1/4 do direito e ação do imóvel desta matrícula em condomínio ao ex-casal.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0404195-0): R\$ 1.955,61 (hum mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos), referente aos exercícios de 2021 (5ª e 9ª cota) e 2025 (da 6ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 1140517-2): 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 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três dias do mês de setembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portelleiloes.com.br](http://www.portelleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Rafael Leão Pereira Gomes, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)  
Fernanda Galliza do Amaral - Juíza de Direito.