



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 236 / 240 / 242-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2207
E-mail: cap13vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JOSÉ FERNANDES DA SILVA, na pessoa de seu representante legal PAULO FERNANDO MARTINS DA SILVA e à ELZA MARTINS DA SILVA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0838916-96.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NEDER contra Espólio de JOSÉ FERNANDES DA SILVA, na forma abaixo:

O DR. PEDRO ANTÔNIO DE OLIVEIRA JÚNIOR, Juiz de Direito da Décima Terceira 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 JOSÉ FERNANDES DA SILVA, na pessoa de seu representante legal PAULO FERNANDO MARTINS DA SILVA e à ELZA MARTINS DA SILVA, que no dia **08.10.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, ou no dia **13.10.2025**, 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 no id. 220934996, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no id. 136848394 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme id. 97789043 - descrito e avaliado conforme id. 198230599 (em 08/10/2024) - com retificação do valor conforme id. 192901110 (em 15/05/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel avaliado: Apartamento 44, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1118, bairro Copacabana. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 69.144, Livro nº 2-X/4, Fls. 112, inscrição municipal nº 0571.746-7, conforme cópias das certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. Características do imóvel prédio: Prédio residencial, idade 1951, com 8 (oito) andares, sendo 6 (seis) apartamentos por andar; dois elevadores; sem garagem e sem área de lazer; serviço de porteiros 24 (vinte e quatro) horas; sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. Imóvel: Apartamento 44 - descrição: Sala com piso revestido de laminado, paredes pintadas com tinta e janela de alumínio; quarto 1, com piso em laminado, paredes pintadas com tinta e janela em alumínio; quarto 2, com piso laminado, paredes pintadas com tinta e janela em alumínio; corredor com piso em laminado e paredes pintadas com tinta; banheiro com piso revestido de cerâmica e paredes revestidas de ladrilhos; sem área de serviço e sem dependência de empregada. Localiza-se no quarto pavimento do prédio e localizado de fundos. Segundo o espelho de IPTU, o imóvel mede 70m2 (setenta metros quadrados). O imóvel encontra-se aparentemente em bom estado. Da região: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à Municipalidade**, encontra-se matriculado sob o nº 69144, (R-3) em nome de José Fernandes da Silva, casado pelo regime da comunhão de bens com Elza Martins da Silva.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0571746-7): R\$ 21.348,39 (vinte e um mil, trezentos e quarenta e oito reais e trinta e nove centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2413580-8): R\$ 830,20 (oitocentos e trinta reais e vinte centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão no id. 220934996, “... as dívidas tributária e condominial ficarão sub-rogadas no preço da venda...”.- 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) 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 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 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) 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 suprindo, 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.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Marcelo Souza do Carmo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Pedro Antônio de Oliveira Júnior - Juiz de Direito.