



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 302/304/306-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2176
E-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de IRENE FERNANDES, na pessoa de sua Inventariante BEATRIZ FERNANDES ABREU, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0254525-28.2009.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO POÇOS DE CALDAS contra Espólio de IRENE FERNANDES, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Trigésima 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 ao Espólio de IRENE FERNANDES, na pessoa de sua Inventariante BEATRIZ FERNANDES ABREU, que no dia **21.10.2025, às 12hs:10min**, 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 a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29.10.2025**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 448 - descrito e avaliado às fls. 481/482.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Informo que estive o imóvel encontra-se vazio. Imóvel avaliado: Apartamento residencial, localizado na Rua Augusto Severo, nºs. 292 / 272, Apartamento 403 ou Rua da Lapa, nº 293, Apto. 403, bairro do Glória. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, com matrícula nº 344534; inscrição municipal de nº 0661263-4 (IPTU), conforme cópias de certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Característica do prédio: prédio residencial, com 12 (doze) lojas no térreo; 252 (duzentos e cinquenta e dois) apartamentos; com 18 (dezoito) e 23 (vinte e três) apartamentos por andar; com 06 (seis) elevadores; sem playground; sem garagem; portaria 24hs. Imóvel Avaliado: Apartamento Residencial, frente, com 99m2. Da região: O imóvel fica localizado na Rua Augusto Severo, mas a entrada se dá pela Rua da Lapa, nº 293. Tem-se acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. É servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Da avaliação do imóvel para venda: As amostras foram coletadas junto ao site "Zap Imóveis" de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 05 (cinco) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro. Homogeneização do Valor do Imóvel: Média homogeneizada do m2: R\$ 9.163,75,00. Desvalorização do Imóvel: O condomínio fica frontal à Rua da Lapa, área com numerosa população de rua. Há inúmeros apartamento no condomínio. Não há garagem e playground. Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2025.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Domínio da União**, encontra-se matriculado sob o nº 344534, em nome de Irene Fernandes, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2008.001.202557-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-3) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0154610-93.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-4) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0289840-05.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0661263-4): R\$ 74.433,02 (setenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e três reais e dois centavos), referente aos exercícios de 2010 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2305352-3): R\$ 1.004,04 (hum mil, quatro reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- 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) 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) 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 vinte e quatro 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, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.