



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, Sala 209, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8108
E-mail: mei03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SONIA MARIA PEREIRA BELO DA SILVA e à FERNANDO JOSÉ VIEIRA BRAZIL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0010848-82.2012.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MORADAS DO ENGENHO contra SONIA MARIA PEREIRA BELO DA SILVA, na forma abaixo:

O DR. THIAGO HOLANDA MASCARENHAS, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível Regional do Méier, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SONIA MARIA PEREIRA BELO DA SILVA, que no dia **22.10.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27.10.2025**, 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. 505 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 449 - descrito e avaliado às fls. 528/529 (em 16/06/2021).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Prédio: Construção de padrão moderno, situado em condomínio de bloco de apartamentos, no recuo da via pública, de ocupação residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, pintado, gradeado e murado, tendo elevadores nos blocos e contando com serviço de porteiro 24hs. Condomínio próximo de linhas de ônibus e de comércio local. **IMÓVEL:** Constituído do Apartamento 908, do Bloco 01, da Rua Vinte e Quatro de Maio, nº 859, Engenho Novo, Rio de Janeiro, RJ, e correspondente fração ideal de 460/100.000 do terreno, com direito a 01 (uma) vaga para guarda de veículos de passeio, localizado no pavimento térreo (1ª garagem) ou no 2º pavimento garagem elevado (2ª garagem), indistintamente, na freguesia do Engenho Novo, medindo o terreno 22,10m de frente, 20,93m de fundos e 166,00m de extensão de ambos os lados, confrontando à direita com terreno do prédio nº 849, à esquerda com o prédio nº 865, com os imóveis da Rua Souto de Carvalho nºs 13, 15, 17, 19, 25, 27, 29, 33, 37 e 41 e pelos fundos com terreno da Rua Souto de Carvalho, nº 85. Tudo devidamente registrado e dimensionado conforme Certidão do Primeiro Serviço Registral de Imóveis sob a matrícula nº 57745, bem como regularmente caracterizado na prefeitura do Rio de Janeiro, conforme dados do espelho do IPTU apresentado: apartamento, residencial, fundos, área edificada de 71m², idade 1988, inscrição imobiliária nº 1.824.607-4. O apartamento é duplex, com acesso à cobertura do prédio, sendo que no 1º pavimento há: 01 sala com sacada (varanda), 02 quartos, 01 cozinha com área de serviço e 01 banheiro. Nesse 1º pavimento o banheiro e a cozinha são azulejados até o teto, e os pisos dos cômodos são revestidos de piso vinílico (Vulcapiso, segundo a Ré). Além disso, os tetos dos dois quartos, da cozinha e também do banheiro possuem graves infiltrações, oriundos aparentemente do terraço do 2º pavimento. Por sua vez, o 2º pavimento possui: sala, 01 banheiro e 01 terraço (com churrasqueira e lavanderia, sem uso e malconservada). Nesse 2º pavimento o banheiro é azulejado até o teto, o piso da sala é revestido com carpete e o terraço tinha um piso muito malconservado. O acesso do 1º para o 2º pavimento se dá através de uma escada caracol de ferro. Por fim, o imóvel se encontra inserido em área sujeita à incidência de violência urbana, pois próximo às Comunidades carentes dos arredores (Morro do São João e do Quietão), sob risco em caso de tiroteio. Nas ruas em volta do prédio, há presença constante de moradores de rua e degradação de prédios vizinhos e da via pública. Nesse sentido e levando em conta todos os fatores levantados, procedi à AVALIAÇÃO DIRETA do imóvel acima descrito em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 320.540,85 (trezentos e vinte mil, quinhentos e quarenta reais e oitenta e cinco centavos).-Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 57745, (R-2) em nome de Sonia Maria Pereira Belo da Silva, divorciada, e, Fernando José Vieira Brazil, desquitado; constando ainda da referida matrícula: (Av-5) – Indisponibilidade: 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro – Processo nº 00001113720134025108, indisponibilidade do imóvel desta matrícula, sendo o executado Fernando José Vieira Brazil; (R-6) – Penhora de 1/2 do imóvel: 11ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº 0000111-37.2013.4.02.5108, movida pela União – Fazenda Nacional em face de MAE Medicina Assistencial a Empresas Ltda e Fernando José Vieira Brazil; (R-8) – Penhora de 50% do imóvel: 30ª Vara Cível da Comarca da Capital – Execução nº 0254636-07.2012.8.19.0001, movida por Sistema Interclínicas Representação de Serviços Médicos Ltda em face de Fernando José Vieira Brazil; (Av-9) – Indisponibilidade: 68ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 00106170620135010068, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, sendo o executado Fernando José Vieira Brazil; constando ainda prenotado sob o nº 470383, Lº 1-CF, fls. 155, de 12/03/2025: “Judicial (24/02/2025), 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - Penhora - Execução Fiscal nº 0131977-66.2016.4.02.5108/RJ”; constando ainda prenotado sob o nº 474656, Lº 1-CG, fls. 212, de 28/08/2025: “Cert./Mandados (09/10/2024), 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - Indisponibilidade - Proc: 50526041420194025101 / Protocolo CNIB 202410.0920.03623698-IA-900”.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1824607-4): R\$ 3.828,09 (três mil, oitocentos e vinte e oito reais e nove centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 783123-3): R\$ 830,20 (oitocentos e trinta reais e vinte 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 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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 dois dias do mês de outubro 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, Ana Cristina Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Thiago Holanda Mascarenhas - Juiz de Direito.