



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 307/309/311-B, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2655**  
**E-mail: cap41vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GRANEIRO E RODRIGUES ADVOGADOS ASSOCIADOS, na pessoa do seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0146335-19.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COPACABANA CENTURY contra GRANEIRO E RODRIGUES ADVOGADOS ASSOCIADOS, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Quadragésima Primeira 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 GRANEIRO E RODRIGUES ADVOGADOS ASSOCIADOS, na pessoa do seu representante legal, que no dia **24.02.2026, às 12hs:00min**, 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 **26.02.2026**, no mesmo horário, através do site, 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. 269 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 267 - descrito e avaliado às fls. 300 (em 06/12/2024), com ratificação do valor às fls. 320/321 (em 17/07/2025.- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Descrição do Bem: Apartamento com 153m2, três vagas de garagem registradas, situado na Rua Paula Freitas, nº 104 (com entrada também pela Rua Toneleros, 97), 1201, Copacabana, situado em condomínio de padrão elevado para a área, com estrutura de elevador, funcionários, academia, piscina, salão de jogos e sauna. A área possui razoável localização e é bem servida dos principais serviços públicos. VALOR atribuído: R\$ 1.650.000,00 (hum milhão e seiscentos e cinquenta mil reais). OBS. A presente avaliação fora realizada de forma Indireta porque, no momento em que estive no local (06/12/2024), fui informada de que os moradores não são vistos por ali há mais de 15 dias e que, provavelmente, encontram-se viajando, informação prestada pelo Sr. Adriano Fidelis. OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 5º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 88673, (R-9) em nome de Graneiro e Rodrigues Advogados Associados.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1966662-7): R\$ 85.102,82 (oitenta e cinco mil, cento e dois reais e oitenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 856095-5): R\$ 907,61 (novecentos e sete reais e sessenta e um centavos), referente aos exercícios de 2020 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](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 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](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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente

Edital, aos quinze dias do mês de dezembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Laurindo Francisco da Costa Neto, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)  
Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres - Juiz de Direito.