



**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 153m<sup>2</sup>, 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 subrogação 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 suprido, 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.