



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2224
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de GUILHERME LOUZADA, na pessoa de sua representante legal ANA CRISTINA LOUZADA FERREIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0402773-33.2009.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO ASSÚ contra Espólio de GUILHERME LOUZADA, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima 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 GUILHERME LOUZADA, na pessoa de sua representante legal ANA CRISTINA LOUZADA FERREIRA, que no dia **09.03.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11.03.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 783, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 547 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 522, 560 e 570 - descrito e avaliado às fls. 574 (em 17/09/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**: Objeto do Imóvel: Sala 703, caracterizada e dimensionada na matrícula nº 41.805, Ficha 01, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1275387-7. Caracterização do Imóvel: situado na Rua dos Inválidos, nº 185, Centro, Rio de Janeiro, em edifício construído em 1980, no alinhamento da via pública, que tem porteiros 24 horas, circuito interno de TV e dois elevadores com capacidade para quatro passageiros, cada. Trata-se de uma kitnet com 19 metros quadrados de área edificada que ocupa a posição de frente para a rua principal, com cerâmica nos cômodos, cozinha com azulejos até o teto e janela de alumínio, banheiro com azulejos até a metade de parede e janela de alumínio. Está em bom estado de conservação. Situado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. Valor do Imóvel: atribuo ao imóvel, o VALOR de R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 97.299,19 (noventa e sete mil, duzentos e noventa e nove reais e dezenove centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 41805, em nome de 1) Paulo Henrique Dietrich, casado pelo regime da comunhão de bens com Maria Aguiar Teixeira Dietrich; 2) Espólio de Vincenzo Tarricone; 3) Espólio de Eduardo Carlos Monteiro de Barros Roxo; e, 4) Espólio de Elias Califfa; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº I-2017/1996, proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra Wally Braz Murtinho.- Conforme Escritura de Compra e Venda, datada de 04 de junho de 1973, acostada às fls. 16/21 destes autos, constam como Outorgantes Vendedores: 1) Eduardo Carlos Monteiro de Barros Roxo e sua mulher Heloisa Alves Roxo; 2) Vincenzo Tarricone e sua mulher Zoia Plankis Tarricone; 3) Paulo Henrique Dietrich e sua mulher Maria Aguiar Teixeira Dietrich; 4) Espólio de Elias Califfa, neste ato, representado, por sua inventariante e viúva meeira Ida Reina Califfa; e, 5) Alice Sebastiany, solteira; e, como Outorgado Comprador e Cessionário: Wally Braz Murtinho, desquitada.- Conforme Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário de Wally Braz Louzada, datado de 18 de abril de 1980, acostado às fls. 108/110 destes autos, consta como herdeiro do apartamento 703 da Rua dos Inválidos o Sr. Guilherme Louzada.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1275387-7): R\$ 40.169,82 (quarenta mil, cento e sessenta e nove reais e oitenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2001 a 2004, 2007 a 2012 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 526760-4): R\$ 570,61 (quinhentos e setenta 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 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.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 783 destes autos, o seguinte despacho: “... Defiro que a arrematação seja 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% 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.- 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 vinte e sete dias do mês de janeiro de 2026.- 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.