



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 à MARIA SALETE DE SOUZA FERNANDES, por si, e como Inventariante do Espólio de VIRGILIO VAZ FERNANDES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0309083-66.2017.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARCO ANGELO contra MARIA SALETE DE SOUZA FERNANDES, 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 à MARIA SALETE DE SOUZA FERNANDES, por si, e como Inventariante do Espólio de VIRGILIO VAZ FERNANDES, que no dia **10.03.2026, às 12hs:20min**, 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 **12.03.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 790, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 490 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 532 - descrito e avaliado às fls. 515/516 (em 07/10/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Em razão de não ter sido possível acessar o imóvel, tendo em vista que segundo informação do porteiro, Igor da Silva, o imóvel encontra-se fechado, promovo a avaliação indireta do imóvel. Imóvel Avaliado: Apartamento 501, situado na Rua Ronald de Carvalho, nº 236, bairro Copacabana. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, inscrito na matrícula nº 8845, Livro nº 2B/5, Fls. 285, inscrição municipal nº 0.935.712-0, conforme cópias de certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. Características do Imóvel: Prédio: prédio residencial, idade 1967. Segundo informação do porteiro Igor da Silva, o prédio tem 12 (doze) andares, sendo quatro apartamentos por andar, sem cobertura; dois elevadores; sem garagem; sem área de lazer e com serviço de porteiros 24 horas. O prédio conta com serviço de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. Imóvel Avaliado: Apartamento 501, segundo informação do porteiro, o imóvel localiza-se de frente para a Rua Ronald de Carvalho. Segundo o espelho do IPTU, mede 40m2 (quarenta metros quadrados). Da Região: tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. Conclusão: considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade, ATRIBUO ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 452.605,20 (quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e cinco reais e vinte centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à municipalidade**, encontra-se matriculado sob o nº 8845, (R-2) em nome de Virgilio Vaz Fernandes, casado pelo regime da comunhão de bens com Maria Salete, dig, com Maria Salete de Souza Fernandes; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 0230712-83.2020.8.19.0001, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face do Espólio de Hugo Stefano Berteia.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0935712-0): R\$ 16.333,43 (dezesesseis mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e três centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 405141-3): R\$ 285,31 (duzentos e oitenta e cinco reais e trinta 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. 790 destes autos, a seguinte decisão: *“... 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.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dois dias do mês de fevereiro 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.