



**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 CÉLIA CARNECKI TKACZ, e ao Espólio de SÉRGIO TKACZ, na pessoa de sua Inventariante BETTY WARETA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0195328-35.2015.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JANUS contra CÉLIA CARNECKI TKACZ, 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 CÉLIA CARNECKI TKACZ, e ao Espólio de SÉRGIO TKACZ, na pessoa de sua Inventariante BETTY WARETA, que no dia **31.03.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoad o e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02.04.2026**, 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. 1311/1312, o “*Direito e Ação*” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 531 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 496 - descrito e avaliado às fls. 540 (em 26/04/2023).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: BEM: Apartamento de 53m2, situado na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 566 / 1001, Leblon, com uma vaga de garagem. Imóvel bem localizado e situado em condomínio de médio padrão para a região. Valor Atribuído: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.087.581,06 (hum milhão, oitenta e sete mil, quinhentos e oitenta e um reais e seis centavos). Obs.: Fora tentada a realização de avaliação direta, porém não houve ninguém que franqueasse a entrada no bem.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 08675, em nome de 1) SEINISA - Sociedade de Empreendimentos Imobiliários S.A (atual Servenco – Serviços de Administração Continental Ltda; e, 2) ETEG - Imobiliária Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(R-2) – Promessa de Compra e Venda**: Condições: Irrevogável; Promitentes Vendedores: 1) SEINISA – Sociedade de Empreendimentos Imobiliários S.A (atual Servenco – Serviços de Administração Continental Ltda; e, 2) ETEG Imobiliária Ltda; Promitente Comprador: Empreendimentos e Participações Santa Filomena S.A; **(R-3/Av-5) – Promessa de Cessão**: Condições: Irrevogável e Irretratável; Promitente Cedente: Empreendimentos e Participações Santa Filomena S.A; Promitentes Cessionários: Sérgio Tkacz, e sua mulher Célia Carnecki Tkacz, casados pelo regime da comunhão de bens.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1296518-2): R\$ 4.220,05 (quatro mil, duzentos e vinte reais e cinco centavos), referente ao exercício de 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 531412-5): R\$ 138,87 (cento e trinta e oito reais e oitenta e sete centavos), referente ao exercício de 2024.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 565/567 a seguinte decisão: “... *Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação...*”.- 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.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 1311/1312 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...*”; e que, consta às fls. 763 o seguinte despacho: “... *Caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, que seja a proposta apresentada de forma escrita nos autos, com a devida antecedência, submetendo à apreciação deste Juízo e das partes, devendo o leiloeiro seguir fielmente o determinado por este r. juízo...*”.- 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 onze 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](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, Eduardo Cruvello D'Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra, Juíza de Direito.