



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 310/312/314-B, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2403 / 3133-2189**  
**E-mail: cap42vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JOSÉ FERREIRA COELHO e ELZA DE SOUZA COELHO, na pessoa de seu Herdeiro BERNARDINO DE SOUZA COELHO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0002387-19.2019.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CARDOSO contra Espólio de JOSÉ FERREIRA COELHO, na forma abaixo:

A DRA. KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM, Juíza de Direito da Quadragésima Segunda 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 JOSÉ FERREIRA COELHO e ELZA DE SOUZA COELHO, na pessoa de seu Herdeiro BERNARDINO DE SOUZA COELHO, que no dia **19.05.2026, às 12hs:20min**, no escritório da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21.05.2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, 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. 168 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 181 - descrito e avaliado às fls. 370.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: a sala está fechada e desocupada, conforme informação da portaria **IMÓVEL:** Situado na Praça XV de Novembro, nº 38, 4º pavimento. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 51245 e na inscrição municipal de nº 0.011.578-2 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Prédio comercial, com data de construção de 1969. O prédio não tem garagem, tem 2 elevadores e portaria funcionando das 8:30h às 18:30h apenas nos dias úteis. Possui circuito interno de câmeras. A SALA: A área edificada da sala informada no carnê do IPTU é de 100 metros quadrados, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno, devido à modalidade de avaliação utilizada. Da Região: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à antiga Prefeitura do Distrito Federal, na freguesia da Candelária (atual Prefeitura do Município do Rio de Janeiro)**, encontra-se matriculado sob o nº 51245, em nome de José Ferreira Coelho, casado com Elza de Souza Coelho; constando ainda da referida matrícula: **(Av-01) – Penhora:** através da Certidão datada de 10 de novembro de 1970, extraída dos autos da Ação Executiva movida por Rodolpho Pessanha em face de José Ferreira Coelho e sua mulher Eliza de Souza Coelho, assinada pelo Juízo de Direito da 22ª Vara Cível.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0011578-2): R\$ 42.279,95 (quarenta e dois mil, duzentos e setenta e nove reais e noventa e cinco centavos), referente aos exercícios de 2021, 2023 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 18456-4): R\$ 1.042,08 (hum mil, quarenta e dois reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2024; Condomínio: R\$ 432.808,03 (quatrocentos e trinta e dois mil, oitocentos e oito reais e três centavos), conforme planilha datada de 13/03/2026.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente sobre o imóvel conforme autorização do condomínio.- 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](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 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30%

da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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](http://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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e quatro dias do mês de março 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, Marcos Wilson Rodrigues da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Katia Cilene da Hora Machado Bugarim - Juíza de Direito.