



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 345/347/349-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2173
E-mail: cap25vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO aos Espólios de DIVO FERREIRA e de MARIA CLARA DE MACEDO FERREIRA, na pessoa de sua representante legal KÁTIA MARIA DE MACEDO FERREIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0076616-76.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CELINA contra Espólio de DIVO FERREIRA e Espólio de MARIA CLARA DE MACEDO FERREIRA, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Vigésima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos Espólios de DIVO FERREIRA e de MARIA CLARA DE MACEDO FERREIRA, na pessoa de sua representante legal KÁTIA MARIA DE MACEDO FERREIRA, que no dia **18.08.2026, às 12hs:00min**, 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 **20.08.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, os “Direitos Aquisitivos” sobre o imóvel penhorado conforme termos de penhora às fls. 359 e 385 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 293, 296 e 372 - descrito e avaliado às fls. 433/435.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 25 dias do mês de março do ano de 2026, às 18h00min, em cumprimento ao mandado de avaliação nº 2026/15519, do Processo nº 0076616-76.2021.8.19.0001, compareci na Rua Barão do Bom Retiro, nº 2683, Apartamento 709, Grajaú, Rio de Janeiro, RJ, para avaliação do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram verificadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. Elias Siqueira, porteiro do Condomínio do Edifício Celina, bem como com informações prestadas pelo Sr. Luciano de Lima Fernandes, síndico contratado, contatado por meio de ligação telefônica realizada pelo referido porteiro. Foi feita a tentativa de avaliação direta, sendo deixado recado escrito, em envelope lacrado, solicitando que a moradora, Sra. Kátia Maria de Macedo Ferreira, entrasse em contato com esta Oficial por telefone / whatsapp ou e-mail, para o agendamento da diligência, mas não tive ciência de qualquer tentativa de contato, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 709, prestadas pelo Sr. Elias Siqueira, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 66.732, e na Inscrição Municipal de nº 1.273.005-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio do Edifício Celina: Construção datada de 1980, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio composto por uma única torre, constituída com oito andares, sendo sete compostos por nove apartamentos por andar e um pavimento de cobertura, com duas unidades, possuindo um total de sessenta e cinco apartamentos. O edifício é servido por dois elevadores, sendo um social e um de serviço. O condomínio dispõe de portaria com funcionamento 24hs, contando com sistema de monitoramento por câmeras de segurança em operação contínua, instaladas na frente do edifício, na portaria, nos elevadores, nas saídas dos elevadores e na garagem. O condomínio dispõe de um pavimento de garagem localizado no subsolo, contudo, o Apartamento 709 não possui direito a vaga de garagem. O condomínio possui play, salão de festas, e churrasqueira. O condomínio é antigo, porém bem conservado, apresentando fachada frontal gradeada e fechada, dispendo de portões automatizados. O acesso principal é composto por portão em alumínio, que constitui o primeiro acesso tanto para pedestres quanto para veículos. No tocante ao acesso de pedestres, após a transposição desse portão inicial, observa-se um lance de degraus que conduz a um portão de ferro, seguido por porta em vidro estilo blindex, a qual dá acesso ao hall de entrada do edifício e espaço reservado à portaria. Quanto ao acesso de veículos, após o portão em alumínio, há portão independente em ferro que permite a entrada à garagem, localizada no subsolo do condomínio. A calçada frontal, em concreto, encontra-se em bom estado de conservação. O edifício não possui acessibilidade. O condomínio dispõe de cinco funcionários, sendo dois porteiros, dois vigias noturnos e um faxineiro. O síndico, Sr. Luciano de Lima Fernandes, é contratado, e o condomínio é administrado pela Fernando e Fernandes Imobiliária, localizada na Rua Torres Homem, nº 217, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ. Do Apartamento 709: O apartamento possui 63m². Situado no sétimo andar, em posição de fundos. O imóvel é composto por dois quartos, sala, banheiro social, cozinha e dependência completa, com banheiro de serviço. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima a Praça Edmundo Rêgo e do Largo do Verdun, próximo a Escola Municipal Duque de Caxias, Escola Municipal Noel Rosa, Escola Municipal Professor Lourenço Filho, e do Parque do Trovador e do Parque Estadual Reserva do Grajaú, com rede de transporte público nas vias próximas, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas e colégios. Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Rio de Janeiro, 25 de março de 2026.- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 66732, em nome da Cia América Fabril; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda em favor de 1- Herman Leon Cytrynbaum, casado; e, 2- Hélio Martins Fernandes, casado, conforme certidão da escritura de 03/09/1963, do 17º Ofício, Lº 2107, fls. 3.- Conforme Escritura de Promessa de Cessão de Direitos, Promessa de Venda e

Contrato de Construção, datada de 05/05/1967, acostada às fls. 25/29, consta como Outorgantes Promitentes Cedentes e Promitentes Vendedores: Hélio Martins Fernandes e sua mulher Maria Isabel Aldereti Fernandes; e, Herman Leon Cytrynbaum e sua mulher Ilda Cytrynbaum; e, como Outorgado Promitente Cessionário, Promitente Comprador e Contratante de Construção: Divo Ferreira, casado, assistido de sua mulher Maria Clara de Macedo Ferreira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1273005-7): R\$ 9.199,77 (nove mil, cento e noventa e nove reais e setenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 525476-8): R\$ 724,70 (setecentos e vinte e quatro reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- 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.- 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) 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 suprimindo, 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 junho 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, Franciso Paulo Matos de Sousa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres - Juiz de Direito.