



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 202/204/206-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2382
E-mail: cap02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS, FAMILIARES E DOENTES MENTAIS DO BRASIL, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0158948-03.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIQUEZA contra ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS, FAMILIARES E DOENTES MENTAIS DO BRASIL, na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO, Juíza, de Direito da 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 à ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS, FAMILIARES E DOENTES MENTAIS DO BRASIL, na pessoa de seu representante legal, que no dia **20.08.2026, 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 **24.08.2026**, 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, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 84 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 144/145, 166/169 e 180/182 - descrito e avaliado às fls. 101/102 (em 24/07/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Justificativa: Sala fechada, sem qualquer pessoa no local no momento da diligência, informação do porteiro Sr. Marcos. Imóvel: Sala nº 1208 do edifício situado na Praça Tiradentes, nº 09, e a correspondente fração ideal de 0,007 do respectivo terreno, medindo 25m2 (IPTU), devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, através da matrícula nº 64685, e na inscrição municipal de nº 062901, sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetuada a avaliação de forma indireta. Prédio: Edificação utilizado para fins comerciais, servido por 03 (três) elevadores, portaria reformada, piso granito, circuito de TV, edifício em bom estado de conservação, estação do VLT em frente ao prédio na Praça Tiradentes. Da região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (metrô estação Carioca, ônibus e VLT Praça Tiradentes). Metodologia: Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (imóveis no próprio prédio e vizinho), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local, destacando-se dois anúncios no mesmo edifício, todos com direito a vaga de garagem, com variação nos últimos 12 meses, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. AVALIO indiretamente o imóvel acima, em R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 90.822,27 (noventa mil, oitocentos e vinte e dois reais e vinte e sete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 64685, (R-7) em nome da A.F.D.M. Brasil – Associação de Amigos, Familiares e Doentes Mentais do Brasil.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0373141-1): R\$ 51.712,48 (cinquenta e um mil, setecentos e doze reais e quarenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2002, 2003, 2009 a 2011 e 2014 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2691324-4): R\$ 588,67 (quinhentos e oitenta e oito reais e sessenta e sete 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, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- Cientes os Srs. Interessados que consta às fls. 222 dos autos o seguinte despacho: “... *Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta venha a ser positiva e ainda que haja remissão...*”.- 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 dias do mês de julho 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, Isabel Cristina Pinto De Barros Cabral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Adriana Marques Dos Santos Laia Franco - Juíza de Direito.