



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 222 / 224-C e 206, Lâmina II, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-4443 / 3133-2232
E-mail: cap14vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RENATA DE ARAÚJO MODESTO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0145416-26.2002.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLYMAR contra RENATA DE ARAÚJO MODESTO, na forma abaixo:

A DRA. FLÁVIA GONÇALVES MORAES BRUNO, Juíza de Direito da Décima Quarta 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 RENATA DE ARAÚJO MODESTO, que no dia **28.09.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30.09.2026**, 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. 358 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 361 - descrito e avaliado às fls. 761/762 (em 02/07/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: Compareci, em 23/06/2025, às 11hs30, na Praia de Botafogo, nº 356, ocasião em que não pude acessar o imóvel em razão de ninguém haver atendido o interfone, conforme informação prestada pelo Sr. Douglas, porteiro. Imóvel: Apartamento nº 127 do edifício situado na Praia de Botafogo, nº 356, e sua correspondente fração de 1/720 do terreno, com 21m2, na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 38.112, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.651.383-2. Prédio: Trata-se de prédio residencial, com doze andares, com até 58 apartamentos por andar, com 10 elevadores, sem garagem e sem equipamentos de lazer. O serviço de portaria funciona 24hs. Há monitoramento por câmeras no térreo e nos elevadores. A construção é datada de 1958. Região: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. Conclusão: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, AVALIO o imóvel em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 355.000,42 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais e quarenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Domínio da União e a Valentine A. Koenig s/mulher e outros**, encontra-se matriculado sob o nº 38112, **(R-7)** em nome de Renata de Araújo Modesto, solteira.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0651383-2): R\$ 599,39 (quinhentos e noventa e nove reais e trinta e nove centavos), referente ao exercício de 2006; Taxa de Incêndio (inscrição nº 304100-1): R\$ 115,38 (cento e quinze reais e trinta e oito centavos), referente aos exercícios de 2024 e 2025; Foro (RIP nº 6001.0026367-28): R\$ 2.208,65 (dois mil, duzentos e oito reais e sessenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2026.- 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 três dias do mês de agosto 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, Eliane Guimarães Stiebler, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flávia Gonçalves Moraes Bruno - Juíza de Direito.