



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-B, Centro, RJ.
Telefone: 3133-3681
E-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de NAIR RAMOS GIORNO, na pessoa de sua Representante Legal BIANCA FERREIRA GIORNO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0136028-98.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CEZAR THOMÉ contra Espólio de NAIR RAMOS GIORNO, na forma abaixo:

O DR. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito da Quadragésima 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 ao Espólio de NAIR RAMOS GIORNO, na pessoa de sua Representante Legal BIANCA FERREIRA GIORNO, que no dia **26.10.2026, às 12hs:40min**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10.11.2026**, 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. 279 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 266 - descrito e avaliado às fls. 297/300 (em 08/06/2026).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na Av. Gomes Freire, nº 740, Sbl. 202, Centro, com 31 m2. Número da matrícula nº 50294. Número de inscrição municipal 0.702.801-2. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 19/05/2026 às 11hs:00min, 21/05/2026 às 09hs:40min e 26/05/2026 às 10hs:15min, não sendo permitida a entrada no imóvel em razão da ausência do ocupante nas diligências. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 258.606,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e seiscentos e seis reais).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Município do Rio de Janeiro**, encontra-se matriculado sob o nº 50294, em nome de (R-4) Nair Ramos Giorno, viúva.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0702801-2): R\$ 1.470,68 (hum mil, quatrocentos e setenta reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2111397-2): R\$ 300,52 (trezentos reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 119.326,56 (cento e dezenove mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos), conforme planilha datada de 03/09/2026.- 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.-- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 339/340 a seguinte decisão: "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante".- A arrematação será acrescida de 5% de comissão a 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e nove dias do mês de setembro 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, Fabio Michel Chamas, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcio Alexandre Pacheco da Silva - Juiz de Direito.