



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115 – Salas 215/217/219-C – Centro/RJ.**  
**Telefone: 3133-2299**  
**E-mail: cap18vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à RAUL LOPES DIAS FILHO e à DÉA MARIA MARTINEWSKI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0099010-19.2017.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO IPANEMA BEACH PARK contra RAUL LOPES DIAS FILHO e DÉA MARIA MARTINEWSKI, na forma abaixo:

O DR. JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz de Direito da Décima Oitava 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 RAUL LOPES DIAS FILHO e à DÉA MARIA MARTINEWSKI, que no dia **30.01.2024, às 13hs:00min**, no Átrio do Fórum, à Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela 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 **05.02.2024**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 261/262, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 147 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 145 - descrito e avaliado às fls. 223/224.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: Apartamento 202, situado na Rua Prudente de Moraes, nº 129, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, com direito a uma vaga de garagem, devidamente caracterizado no 5º Ofício do Registro de Imóveis, matrícula 104153 e na inscrição municipal de nº 2.989.684-2 (IPTU), conforme as respectivas fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Trata-se de bem de tipologia apart-hotel, utilização hotel residencial, idade 2002, com 52m2 de área oficialmente edificada. Prédio: Fachada moderna em vidro e granito, com portão de garagem automático de vidro; portaria 24h, com ar-condicionado, interfone e sistema de monitoramento por câmeras de segurança; sala de reuniões com 2 banheiros e varanda; sala de musculação com varanda; piscina; sauna; serviço de arrumadeiras de segunda à sexta (inclusive no condomínio) e lavanderia (a parte). Apartamento: Sala com cozinha tipo americana e varanda; lavabo; quarto com banheiro e varanda. Da Região: Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, banhado pela praia de Ipanema, que conta com melhoramentos públicos, distribuição de energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O Bairro conta também com transportes públicas, inclusive metrô, e comércio em geral. VALOR atribuído ao imóvel acima descrito: R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais). Rio de Janeiro, 23/08/2023.- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 104153, **(R-2)** em nome de Raul Lopes Dias Filho; constando ainda da referida matrícula: **(Av-4) União Estável:** Raul Lopes Dias Filho e Déa Maria Martinewski, declaram que convivem em regime de união estável; **(R-8) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 0234399-68.2020.8.19.0001, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Raul Lopes Dias Filho; **constando ainda** prenotado neste cartório sob o nº 641148, em 14/07/2021, uma penhora da 30ª Vara Cível desta cidade, de 05/05/2020.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 2989684-2): R\$ 92.303,49 (noventa e dois mil, trezentos e três reais e quarenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2016 e 2023; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2719712-8): R\$ 585,87 (quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2022.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 261/262 “... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza prosperem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do CTN...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 261/262 consta, “... Feito o leilão, lavrar-se-á, de imediato, o auto de leilão, (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da Lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC... A venda será efetuada à vista, o valor apurado deverá ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, 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 no primeiro 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... Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895, §7º, do CPC...”; conforme decisão de fls. 233/234 consta, “... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...”.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de dezembro de 2023.- 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, Thabatta Leandro Veites, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Jose Mauricio Helayel Ismael - Juiz de Direito.