



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3520 / 3133-3779
E-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROSÂNGELA INOCÊNCIO GENTIL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0051054-31.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO QUARTIER IPANEMA contra ROSÂNGELA INOCÊNCIO GENTIL, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quinquagésima Primeira 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 ROSÂNGELA INOCÊNCIO GENTIL, que no dia **22.07.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 522, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 152 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 164/165 - descrito e avaliado às fls. 446/447 (em 04/10/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: Situado na Rua Visconde de Pirajá, nº 414, Loja 222, Ipanema, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula número 115.580 e na inscrição municipal número 3.091.340-4. Prédio/Loja: O prédio tem data de construção de 1983. A loja faz parte do Condomínio do Edifício Quartier Ipanema e possui área oficialmente edificada de 29 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. O Imóvel não possui vaga de garagem. A loja não tem vitrine para a fachada externa, somente para o corredor interno da galeria comercial. O imóvel está desocupado. Da AVALIAÇÃO INDIRETA e Metodologia: no dia 19 de setembro de 2024, às 15:00 horas, foi feita tentativa de vistoria no local, porém o imóvel está fechado (desocupado) e não foi possível a entrada para averiguar o estado interno. Dessa forma, foi feita pesquisa comparativa de preços nos portais de anúncios de imóveis pela média do metro quadrado e consulta junto a municipalidade para fins fiscais. Da Região: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 711.997,00 (setecentos e onze mil, novecentos e noventa e sete reais).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 115.580, **(R-2)** em nome de Rosangela Inocência Gentil, solteira; constando ainda da referida matrícula: **(R-3) – Alienação Fiduciária:** Rosangela Inocência Gentil constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula a Caixa Econômica Federal; **(R-6) – Penhora:** 4º Ofício Cível/SP – Processo nº 11017730920168260100, Ação movida por Banco Safra S.A contra Rosangela Inocência Gentil; **(R-8) – Penhora:** 40ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0429177-77.2016.8.19.0001, Ação movida por Darp Jive Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados contra R Gentil Administração Patrimonial Ltda EPP e Outros; **(Av-10) – Consolidação de Propriedade:** fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da Caixa Econômica Federal; **(Av-11) – Cancelamento de Alienação Fiduciária:** fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-3, em virtude da consolidação de propriedade; **(Av-15) – Quitação das Obrigações do Fiduciante:** Nos termos dos mesmos documentos que serviram de título para a Av-14, prenotados no Lº 1EK-681751-272 em 20/02/2024, fica Rosangela Inocência Gentil, quite de suas obrigações junto a credora, nos termos do Art. 1495 do CNECJ-RJ, em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97 e extinta a dívida objeto da alienação fiduciária registrada sob o R-3 desta matrícula, podendo o proprietário dispor livremente do imóvel.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3091340-4): R\$ 48.909,60 (quarenta e oito mil, novecentos e nove reais e sessenta centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2023 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3413017-9): R\$ 648,70 (seiscentos e quarenta e oito reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro); 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. 522 a seguinte decisão: “... *Ressalte-se que deve o pagamento ser realizado de imediato pelo arrematante, nos termos do artigo 892 do CPC...*”. A arrematação será acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% ao Leiloeiro. 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro 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 dezenove dias do mês de maio de 2025.- 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida da Costa Bastos - Juíza de Direito.