



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 307/309/311-B, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2655**  
**E-mail: cap41vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ALOISIO FARIA MAGALHÃES e à EUNICE KRATEL MAGALHÃES, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0136324-62.2018.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO SEGADAS VIANA contra ALOISIO FARIA MAGALHÃES, na forma abaixo:

A DRA. CAMILLA PRADO, Juíza de Direito da Quadragésima 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 ALOISIO FARIA MAGALHÃES e à EUNICE KRATEL MAGALHÃES, na qualidade de Condômina, que no dia **02.07.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **08.07.2025**, no mesmo horário, através do site, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, os “Direitos Aquisitivos” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 198 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 182 - descrito e avaliado às fls. 211/212 (em 17/06/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL: Imóvel: Apartamento 201 do prédio à Rua Torres Homem, nº 614, distrito do Andaraí, Rio de Janeiro, RJ, e 0,0545 do terreno, conforme descrito na matrícula 16010 do 10º Registro de Imóveis e inscrição nº 0.645.333-6 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição: Prédio: Construção do ano de 1954. Possui 4 (quatro) andares, incluindo o térreo, revestimento de pastilhas, sem elevador e sem garagem. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 74m2, conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU 2024. Possui dois quartos, sala, banheiro social, cozinha com pequena área de serviço, segundo informação zeladora Maria de Lourdes, que informou que o imóvel está vazio há muitos anos. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 314.116,32 (trezentos e quatorze mil, cento e dezesseis reais e trinta e dois centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 16010, (R-3) em nome de Aloisio Faria Magalhães, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (Av-7) – Casamento: Nos termos da petição de 10/08/2010, prenotada sob o nº 282963 em 13/08/2010, e xerox da certidão da 8ª Circunscrição do Registro Civil, Aloisio Faria Magalhães casou-se em 15/12/88 pelo regime da comunhão parcial de bens com Eunice Kratel, que passou a assinar-se Eunice Kratel Magalhães; (R-8) – Alienação Fiduciária: Aloisio Faria Magalhães, assistido de s/m Eunice Kratel Magalhães, deu o imóvel em alienação fiduciária ao Banco Bradesco S.A; (R-9) – Penhora: 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0271725-28.2021.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Aloisio Faria Magalhães.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0645333-6): R\$ 10.549,05 (dez mil, quinhentos e quarenta e nove reais e cinco centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 301167-3): R\$ 804,84 (oitocentos e quatro reais e oitenta e quatro 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 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 arrendimento; 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](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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze 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](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, Laurindo Francisco da Costa Neto, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)  
Camilla Prado - Juiz de Direito.