**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.**
**Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.**
**Telefone: 2583-3541 / 2583-3451**
**E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ISAAC RABINOVITCH, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0013320-60.2001.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MINISTRO EDGARD ROMERO contra ISAAC RABINOVITCH, na forma abaixo:

A DRA. ROMANZZA ROBERTA NEME, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ISAAC RABINOVITCH, que no dia **20.08.2025, às 13hs:30min,** 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 **25.08.2025,** no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 250 - descrito e avaliado às fls. 623/624 (em 01/10/2020).- AUTO DE AVALIACÃO: IMÓVEL: O imóvel objeto do presente laudo situa-se no bairro de Madureira, com as seguintes características e confrontações: Avenida Ministro Edgard Romero, nº 797, Apartamento 407, e a respectiva fração ideal de 88/4000 do respectivo terreno, com direito a duas vagas de garagem com a fração ideal de 52/4000, sendo 26/4000 para cada vaga, medindo o terreno em sua totalidade 25,00m de frente, 21,80m nos fundos, 46,60m pelo lado direito e 41,35m pelo lado esquerdo, conforme matrícula 151.175 do 8º RGI e inscrição 0.291.275-6 na Secretaria Municipal de Fazenda (IPTU), conforme certidões anexadas ao mandado por cópias e que passam a integrar o presente laudo. Descrição do Imóvel: O imóvel é localizado na Avenida Ministro Edgard Romero, no bairro de Madureira, Rio de Janeiro, RJ. O imóvel avaliado trata-se de construção moderna, padrão médio de construção, de ocupação residencial, em estrutura de concreto armado e alvenaria com a fachada revestida e porta de madeira. O apartamento avaliado está passando por reformas, os pisos estão sendo instalados em cerâmica, paredes pintadas. O apartamento conta dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. No geral apresenta bom estado de conservação. Conta com duas vagas de garagem registradas em sua matrícula. Possui 59m2 de área edificada, de acordo com talão de IPTU acostado. Localização: O referido imóvel situa-se na Avenida Ministro Edgard Romero, em Madureira, rua que se desenvolve em pista dupla de rolamento, asfaltada, passeios para pedestres em cimento liso com boa iluminação pública. É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, postos de saúde, bancos etc. A área é atendida por transporte público, principalmente rodoviário. É atendida normalmente por serviços como coleta domiciliar de lixo, entrega de correspondência e demais serviços de utilidade pública como telefone, tv por assinatura, internet etc. Metodologia de Avaliação: Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", a partir da pesquisa em diversas corretoras de imóveis na respectiva área, assim como em sites (sítios) especializados. Por todos os itens atrás exposto, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levada a efeito, na região para tomadas de preços de Imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 173.728,27 (cento e setenta e três mil, setecentos e vinte e oito reais e vinte e sete centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 151175, (R-5) em nome de Isaac Rabinovitch, separado judicialmente; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2002.120.021169-0, movida pelo Munícipio do Rio de Janeiro contra Boruch Rabinovitch e Outros; (R-4) – Penhora: 2ª Vara Cível Regional de Madureira/RJ – Processo nº 0000442-69.2002.8.19.0202, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Ministro Edgard Romero contra Isaac Rabinovitch.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0291275-6): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1559559-8): R$ 823,12 (oitocentos e vinte e três reais e doze 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 lanços 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de julho 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, Silvia Gentil Varela, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Romanzza Roberta Neme - Juíza de Direito.