



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 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de FABIO RANGEL FERREIRA, na pessoa de sua Inventariante ODÍLIA DE LOURDES FERREIRA DA ROCHA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0132929-28.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATLAS II contra Espólio de FABIO RANGEL FERREIRA, na forma abaixo:

A DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, 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 ao Espólio de FABIO RANGEL FERREIRA, na pessoa de sua Inventariante ODÍLIA DE LOURDES FERREIRA DA ROCHA, que no dia **16.09.2025, às 12hs:40min**, 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 **22.09.2025**, 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. 298, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 197 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 228 - descrito e avaliado às fls. 257/259.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Em razão de o imóvel encontrar-se desabitado, obtive informações com o porteiro. Assim, promovo a Avaliação Indireta. Imóvel Avaliado: Apartamento residencial, localizado na Rua Paula Matos, nº 171, Apartamento 111, Santa Tereza, com portaria também na Rua do Riachuelo, nº 333, bairro Lapa. Devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 43194, inscrição municipal de nº 0.058.520-8, conforme cópias de certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Característica do Imóvel: Prédio: Prédio residencial, com porteiro 12hs, das 7hs às 19hs; com 04 (quatro) andares, com 15 (quinze) apartamentos; sem vaga na garagem. Imóvel Avaliado: Apartamento 111: Unidade residencial, com 33m2, posição fundos, com 01 (um) quarto, sala, banheiro e área de serviço. Da Região: O imóvel fica localizado num bairro próximo à comunidades de risco. Tem-se acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. É servido de todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Da avaliação do imóvel para venda: As amostras foram coletadas junto aos sites de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 04 (quatro) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro. Homogeneização do valor do imóvel: Média homogeneizada do m2: R\$ 6.500,00. Desvalorização do Imóvel: O imóvel não tem direito à garagem e a localidade em que está instalado o imóvel é circundada por área de risco, que apresentam constantes conflitos armados. Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025. Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43194, (R-5) em nome de Fabio Rangel Ferreira, viúvo.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0058520-8): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 43416-7): R\$ 332,16 (trezentos e trinta e dois reais e dezesseis 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. 298 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 treze dias do mês de agosto 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.) Natascha Maculan Adum Dazzi - Juíza de Direito.