



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8108  
E-mail: [jpa02vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa02vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANGELA MARIA DA SILVA OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0008314-39.2019.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NAS NUVENS contra ANGELA MARIA DA SILVA OLIVEIRA, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ANGELA MARIA DA SILVA OLIVEIRA, que no dia **25.09.2025, às 12hs:20min**, 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 **16.10.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 298, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 192 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 254 - descrito e avaliado às fls. 282/283 (em 06/09/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Auto de Avaliação, na forma abaixo: Aos 06 dias do mês de setembro do ano de 2024, às 10:42, em cumprimento do Mandado de avaliação de imóvel compareci / comparecemos à Rua Florianópolis, nº 885, Apto. 101 do Bloco 03, Praça Seca, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, com base nas diretrizes da Corregedoria Geral de Justiça e das informações e dados colhidos no local, na documentação juntada e utilizando o preço médio de mercado dos imóveis similares da região (método comparativo descritivo) além de consultar o sítio eletrônico do Município a fim de proceder a correta identificação do imóvel e subsidiar a avaliação com as informações pertinentes. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Localizado na Rua Florianópolis, nº 885, Apto. 101 do Bloco 03, Praça Seca, Jacarepaguá. Descrição do Imóvel: Fica num prédio residencial com estrutura de concreto e alvenaria de tijolos, não sendo possível mensurar seu estado de conservação devido a modalidade de Avaliação Indireta. Não obstante, o imóvel é residencial, possuindo uma área de 46m2, e fica em via pública pavimentada e próxima a transporte público e comércio. Avaliação: Desta forma, AVALIO Indiretamente o referido bem em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 125.646,53 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta e seis reais e cinquenta e três centavos). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé. Observação: Fui informado pelo porteiro Ricardo que o imóvel está vazio.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 362087, (R-5) em nome de Angela Maria da Silva Oliveira, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – Alienação Fiduciária do imóvel feita por Angela Maria da Silva Oliveira, em favor da Caixa Econômica Federal; (Av-12) – Consolidação de propriedade do imóvel em favor da fiduciária Caixa Econômica Federal; (Av-13) – Cancelamento: Em virtude da averbação 12 de Consolidação de Propriedade em nome da fiduciária Caixa Econômica Federal, fica averbado o cancelamento do registro 06 de Alienação Fiduciária do imóvel; (Av-14) – Leilão Público: Foram realizados os 1º e 2º Leilões Públicos em 19/03/2025 e 26/03/2025, constantes da averbação de Consolidação de Propriedade, promovidos pelo fiduciário, sem que houvesse licitantes, podendo o fiduciário alienar o imóvel livremente a terceiros; (Av-15) – Quitação: Em virtude da averbação 14 de Leilões Negativos, fica averbada a Quitação das obrigações da fiduciante Angela Maria da Silva Oliveira.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3235248-6): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4347588-8): R\$ 343,05 (trezentos e quarenta e três reais e cinco 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 arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 298, “... *Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor, após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro...*”.- 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 dezoito 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](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, Alessandra Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.