



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZ DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 302/304/306-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2971/3133-2176
E-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROSANGELA DE OLIVEIRA MACHADO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0179209-23.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SONATA contra ROSANGELA DE OLIVEIRA MACHADO, na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito da Trigésima Quarta 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 ROSANGELA DE OLIVEIRA MACHADO, que no dia **02.09.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pela 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 **09.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, conforme prevê o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 230 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 270 - descrito e avaliado às fls. 327 (em 29/08/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: não tive acesso ao imóvel. Objeto da Avaliação: Apartamento 203, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 00219 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1143183-0. Caracterização do Imóvel, situado na Rua do Resende, nº 56, Centro, Rio de Janeiro, em edifício construído em 1973, no alinhamento da via pública, que tem porteiro trabalhando 24 horas, com circuito interno de TV, dois elevadores com capacidade para seis passageiros, cada. O imóvel tem 34 metros quadrados de área edificada e ocupa a posição de fundos para a rua principal. Está localizado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. VALOR: Atribuo ao imóvel, o valor de R\$ 165.318,00 (cento e sessenta e cinco mil, trezentos e dezoito reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 173.096,94 (cento e setenta e três mil, noventa e seis reais e noventa e quatro centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 00219, (R-7) em nome de Rosangela de Oliveira Machado, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-11) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2008.001.397583-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Pedro Antonio da Silva Castro.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1143183-0): R\$ 4.262,68 (quatro mil, duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2011 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2128673-7): R\$ 273,65 (duzentos e setenta e três reais e sessenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2020 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) 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, 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) 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 vinte e sete 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, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lorena Reis Bastos Dutra - Juíza de Direito.