



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 315-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3173
E-mail: cap50vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, na pessoa de seus representantes legais ROGÉRIO PEREIRA NUNES e ROSA MARIA SARACENI NUNES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0275398-34.2018.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIEIRA DE CASTRO contra RR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, na forma abaixo:

O DR. GUILHERME PEDROSA LOPES, Juiz de Direito da Quinquagésima 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 RR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, na pessoa de seus representantes legais ROGÉRIO PEREIRA NUNES e ROSA MARIA SARACENI NUNES, que no dia **20.05.2026**, 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 **25.05.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 428 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 432, 443 e 801 - descrito e avaliado às fls. 981/982 (em 29/06/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Compareci ao local da diligência, no dia 26/06/2025, às 12:30 e, encontrei o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do Sr. Matheus Nunes, porteiro do prédio, procedi à Avaliação Indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situada na Rua da Assembleia, nº 61, Sala 1201, com as características e confrontações constantes da matrícula 24844 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 0.263.114-1. O Edifício: Construção datada de 1957, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 12 andares. 2 elevadores. Portaria horário comercial. Portaria em obras, chão em mármore branca e paredes no tijolo. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 183m2, segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 24844 e Inscrição Municipal nº 0.263.114-1. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 417.647,56 (quatrocentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 24844 - 2-AX, (R-06) em nome de R.R. Administração de Imóveis Próprios Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-07) – Locação: Certifico que pelo instrumento particular datado de 29 de dezembro de 2011, RR Administração de Imóveis Próprios Ltda, deu em locação o imóvel objeto da matrícula a Casaes & Almeida Advogados Associados, pelo prazo de 60 meses, com início em 01 de janeiro de 2012 e término em 31 de dezembro de 2016; (R-08/09) – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; (R-11) – Penhora: 33ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0307578-11.2015.8.19.0001, Ação movida por RR Administração de Imóveis Próprios S/S Ltda contra Rubem Rosário Matos e Ana Beatriz Assunção da Cunha; (Av-17) – Consolidação da Propriedade: Consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da Caixa Econômica Federal.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0263114-1): R\$ 151.660,80 (cento e cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2021 e 2024 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 137694-6): R\$ 4.801,36 (quatro mil, oitocentos e um reais e trinta e seis centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- 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.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de abril de 2026.- 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, Fabiana Goncalves Petraglia, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)
Guilherme Pedrosa Lopes - Juiz de Direito.