



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

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à IRENE ROUXINOL FERNANDES e à JOSÉ DE SOUSA FERNANDES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0383240-54.2010.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAN REMO contra IRENE ROUXINOL FERNANDES, na forma abaixo:

O DR. JOÃO MARCOS DE CASTELLO BRANCO FANTINATO, Juiz 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 IRENE ROUXINOL FERNANDES e à JOSÉ DE SOUSA FERNANDES, que no dia **08.05.2024, às 13hs:00min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **15.05.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, conforme prevê o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 665 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 667/668 - descrito e avaliado às fls. 773 (em 24/08/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: BOX 56, situado na Rua Barão de Mesquita, nº 891, Andaraí, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 44.779, inscrição municipal nº 0.789.511-3, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. BOX 56: Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive presente no local no dia 11/08/23 às 12:46hs, e o imóvel estava fechado. O porteiro Luís Orlando confirmou que o imóvel está desocupado. O box possui 14m2 e está localizado em uma galeria. Em tempo, pude observar que o imóvel se encontra ligado ao box 33, sem divisórias entre os boxes. Da Região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da Metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de agosto/2023. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Isto posto, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 68.066,31 (sessenta e oito mil, sessenta e seis reais e trinta e um centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 44.779, em nome de M. Gonçalves Gráfica e Comercial S.A.; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda em favor de Mozes Segal, solteiro e Samuel Binem Feldman, casado; (Av-2) – Cessão de 1/3 do Imóvel em favor de Duvid Bronstein, casado; (R-3/Av-4) – Promessa de Cessão; Mozes Segal, Samuel Binem Feldman e s/m Balbina Waksman Feldman, e, Duvid Bronstein e s/m Roza Bronstein, prometeram ceder a Renzo Matteo Eligio de Luca, casado pelo regime da comunhão de bens com Mercia Rozemarly de Luca, seus direitos a compra de 0,16/220 do terreno decorrentes da Av-1, bem como lhe prometeram vender o box 56; (R-5) – Doação do Direito e Ação: Renzo Matteo Eligio de Luca e s/m Mercia Rozemarly de Luca, doaram o direito e ação à compra do imóvel, decorrente do R-3, à Alex de Luca, casado pelo regime da comunhão de bens com Rosa Maria Leão Correa de Luca.- Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, acostado às fls. 54, datado de 17/07/1989, consta como Promitente Vendedor: Alex de Luca, casado, e como Promitente Compradora: Irene Rouxinol Fernandes, casada.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0789511-3): R\$ 1.618,18 (hum mil, seiscentos e dezoito reais e dezoito centavos), referente ao exercício de 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1566977-3): R\$ 483,62 (quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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, 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](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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês de abril de 2024.- 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, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) João Marcos de Castello Branco Fantinato - Juiz de Direito.