



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3555 / 2583-3451
E-mail: mad05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ISAAC RABINOVITCH, na pessoa de ELISABETH PEREIRA DE OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0000585-68.1996.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MINISTRO EDGARD ROMERO contra ISAAC RABINOVITCH, na forma abaixo:

A DRA. ROBERTA ROMANZZA NEME, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Madureira, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ISAAC RABINOVITCH, na pessoa de ELISABETH PEREIRA DE OLIVEIRA, que no dia **21.07.2026, às 12hs:00min**, 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 **23.07.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 800/801, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 241 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 180/183 - descrito e avaliado às fls. 494/495 (em 09/06/2016).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e dezesseis, às 10h:05min, nesta cidade, em cumprimento ao r. mandado em anexo, eu, Oficial de Justiça Avaliador signatário, dirigi-me à Avenida Ministro Edgard Romero, nº 797, Apartamento 206, Vaz Lobo, onde, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar. Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: Apartamento número 206, do prédio situado na Avenida Ministro Edgard Romero, nº 797, e a fração ideal de 92/4000 do terreno, com direito duas vagas de garagem com a fração ideal de 52/4000, sendo 26/4000 para cada vaga, medindo o terreno em sua totalidade: 25,00m de frente, 21,80m nos fundos, 46,60m pelo lado direito e 41,35m pelo lado esquerdo. Conforme cópias dos documentos que instruem o r. mandado, cuida-se de imóvel matriculado no cartório do Oitavo Ofício do Registro de imóveis sob o número 156326, e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.291.258-2. Dados Constantes do espelho de IPTU anexo ao mandado: Inscrição Municipal: 0.291.258-2. Área edificada do apartamento: 63m2. Idade: 56 anos (1960). Preço do m2: R\$ 3.702,00. Fonte: Zap Imoveis. Da Localização do Imóvel e Características da Região: O imóvel se encontra localizado no Bairro da Vaz Lobo, Município do Rio de Janeiro, em Avenida principal do bairro que é composta por imóveis residenciais e comerciais. O logradouro encontra-se pavimentado sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. A região é dotada de escolas, comércio e transporte público (ônibus). Duas estações do BRT estão situadas nas proximidades (Estação Vaz Lobo e Estação Vila Queiroz). Não há estações de metrô e trens no bairro de Vaz Lobo, sendo as estações de metrô mais próximas as de Irajá, Vicente de Carvalho e Colégio e a de trem a do Mercado de Madureira. No bairro e em bairros vizinhos há diversas comunidades de ocupação irregular e não pacificadas. Do imóvel: Cuida-se de apartamento constituído por cozinha, área de serviço, sala, banheiro social, dois quartos e um cômodo que serve como escritório e que dispõe de um pequeno banheiro. Imóvel em aparente bom estado de conservação. Da avaliação: Assim, considerando a sua localização, área do terreno, idade, preço do metro quadrado e estado geral de conservação do imóvel, AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 396.528,00 (trezentos e noventa e seis mil, quinhentos e vinte e oito reais).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 156326, **(R-2/Av-3)** em nome de Isaac Rabinovitch, separado judicialmente; **certificado ainda** que, consta Protocolo 884805, prenotado em 09/08/2023 no Livro 1ED folha 183, Judicial (07/06/2023), 5ª Vara Cível Regional de Madureira/RJ, Proc. nº 0000585-68.1996.8.19.0202 (1996.202.000560-3) - Referente a Penhora - Apresentante: Eric Jansen Silva.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0291258-2): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1559558-0): R\$ 724,70 (setecentos e vinte e quatro reais e setenta 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 800/801 dos autos, o seguinte despacho: “... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (art. 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, será este na modalidade cruzado e nominal à serventia, sendo depositado de igual forma. O depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão efetuado... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças...”.- 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 vinte e cinco dias do mês de maio 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, Silvia Gentil Varella, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Roberta Romanzza Neme - Juíza de Direito.