



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**  
Avenida Luis Carlos Prestes, s/nº - 2º Andar – Barra da Tijuca/RJ.  
Telefone: 3385-8807  
E-mail: [btj04vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj04vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MAURO SANTOS ROSA, e aos Coproprietários THELMA ELIZABETH FEIJÓ ROSA, DÉA SANTOS ROSA e SÉRGIO SANTOS ROSA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0011260-49.2008.8.19.0209) proposta por ANGLO AMERICANO ESCOLAS INTEGRADAS LTDA contra MAURO SANTOS ROSA, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MAURO SANTOS ROSA, e aos Coproprietários THELMA ELIZABETH FEIJÓ ROSA, DÉA SANTOS ROSA e SÉRGIO SANTOS ROSA, que no dia **14.10.2024, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.10.2024**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 191 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 175/177 - descrito e avaliado às fls. 159/161 (em 16/10/2017).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 13.962, Inscrição na SMF/RJ IPTU nº 1.344.826-1. Apartamento nº 302 da Rua Conde de Bonfim, nº 615, com direito a uma vaga de garagem, com a fração de 0,011 do terreno, na freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno 30,60m de frente pela Rua Conde de Bonfim; pelo lado direito mede 55,60m, por onde confronta com o prédio e respectivo terreno da Rua Conde de Bonfim, nº 611; pelo lado esquerdo mede 64,34m, por onde confronta com o prédio e terreno da Rua Conde de Bonfim nº 621; e pela linha dos fundos mede 37,20m, por onde confronta com os prédios e terrenos da Rua Andrade Neves nº 280 e nº 310-F. Trata-se de Avaliação Indireta: Justificativa: Avaliação Indireta do imóvel, conf. autorização do Aviso 02/2016 da CGJ e do Art. 357 da Consolidação Normativa da CGJ, em razão de ter comparecido ao local em 09/10/2017 às 9:30hs, sem ter tido acesso ao imóvel, uma vez que a moradora Sra. Déa Santos Rosa, não permitiu que eu entrasse no imóvel para proceder a avaliação, tendo ela tido ciência dos termos do mandado, mantendo assim a sua negativa. Método: Utilizado o seguinte método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Descrição do Imóvel: Idade: 1977. Área edificada: 80m2. Tipologia: apartamento. Utilização: residencial. Posição: frente. Trata-se do Apartamento nº 302 do edifício situado na Rua Conde de Bonfim, número 615, situado no bairro Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Características: Prédio: Condomínio com 14 pavimentos de ocupação residencial, com 5 unidades por andar, totalizando sessenta apartamentos, começando no terceiro andar, informações do porteiro Horácio Inácio. Onde seria o segundo andar há uma área de sobreloja com unidades comerciais e no térreo uma galeria comercial, com entrada independente do prédio; no interior da galeria fica a escada de acesso à sobreloja. Construção em alvenaria, fachada com pastilhas verdes e brancas. O prédio possui 3 elevadores, sendo dois sociais e um de serviço. A garagem do prédio é coberta e possui um portão de acesso. Tem câmera de vigilância na portaria do prédio e na galeria ao lado. Tem portaria com interfone e com porteiro 24 horas. A portaria tem área de recepção mobiliada. Entrada do prédio com portão gradeado. Possui playground amplo, ao redor de todo o prédio com duas piscinas com deck (uma infantil e uma para adulto), bar, churrasqueira com área coberta, área infantil, dois banheiros, sendo um masculino e outro feminino (ambos com ducha). Tem um salão de festas, com cozinha. As escadas do prédio com marmorite e corrimão de ferro. APARTAMENTO 302: compareci ao local em 09/10/2017 às 9h30min, sem ter tido acesso ao imóvel, uma vez que a moradora, Sra. Déa Santos Rosa, não permitiu que eu entrasse no imóvel para proceder a avaliação, tendo ela tido ciência dos termos do mandado, mantendo mesmo assim sua negativa. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfalto, calçamento, rede de água e esgotos, comercio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo (tráfego de ônibus na Rua Conde de Bonfim e saída de metrô da estação Uruguai). Conclusão: Assim, levando-se em conta a sua localização, dimensões, área construída, características, idade, conforme descrição acima, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 893.308,85 (oitocentos e noventa e três mil, trezentos e oito reais e oitenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.962, (R-12) em nome de 1) Déa Santos Rosa, viúva; 2) Mauro Santos Rosa, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Thelma Elizabeth Feijó Rosa; e, 3) Sérgio Santos Rosa, solteiro; na proporção de 1/2 para a viúva, e de 1/4 para cada um dos demais.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1344826-1): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2952383-4): não apresenta débitos; Condomínio: A administradora informou que não tem autorização para passar informações, na data de 29/08/2024.- 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. 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e quatro dias do mês de setembro 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, Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.