



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE
Rua Carlos da Silva Costa, nº 141, 5º Andar, Campo Grande, RJ.
Telefone: (21) 3470-9660 / 3470-9649
E-mail: cgr05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROGÉRIO DE SOUZA AMORIM e à OSIAS AMORIM, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0043768-45.2017.8.19.0205), proposta por JOSÉ DOMINGOS PAIS contra ROGÉRIO DE SOUZA AMORIM e OSIAS AMORIM, na forma abaixo:

A DRA. SABRINA DE BORBA BRITTO RAVACHE, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ROGÉRIO DE SOUZA AMORIM e à OSIAS AMORIM, que no dia **27.04.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: 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 **29.04.2026**, 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. 312 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 368 e 397 - descrito e avaliado às fls. 464 (em 16/08/2023).- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Certifico e dou fé que compareci à Estrada das Capoeiras, nº 391, Bloco 01, Apto. 203, Campo Grande, Condomínio do Edifício Rio do A, e como não encontrei atendimento no imóvel diligenciado, razão pela qual apresento o auto de AVALIAÇÃO INDIRETA do seguinte bem (de acordo com escritura do 4º Ofício de Registro de Imóveis): Matrícula nº 72928, Inscrição Municipal nº 1687781-3 e Código de Logradouro nº 16238. O imóvel está assim dimensionado: "Fração de 0,015625 do terreno, Lote 01, do PAL 39.436, que corresponde ao Apartamento 203, do Bloco 01, que mede no todo 48,00m de frente, 36,50m nos fundos, mais 20,00m aprofundando o terreno, mais 13,30m alargando o terreno, 141,10m à direita e 124,90m à esquerda, confronta à direita com o lote 02, à esquerda com terras de Ludovina de Moraes e fundos com terras de Alfredo de Azevedo Santos ou sucessores. Trata-se de imóvel urbano, o qual, segundo a vistoria realizada, encontra-se próximo de pontos comerciais, industriais e a Estabelecimentos de Ensino do primeiro, segundo e terceiro grau, possui asfaltamento e calçamento no logradouro e no passeio; possui redes pluviais e de saneamento básico canalizadas; possui rede de água potável no logradouro; possui rede de energia elétrica e iluminação pública; possui serviço de transporte público urbano em torno do imóvel de ônibus e vans; possui prestação de serviço público ou posto à disposição de coleta de lixo, entrega de correspondência, telefonia, TV por assinatura; possui padrão construtivo em condomínio composto de blocos de 04 (quatro) pavimentos, sendo o imóvel localizado no segundo pavimento, não possuindo elevador, possuindo no Condomínio área de estacionamento para estacionamento de veículos, com portaria 24 horas. O imóvel, segundo a guia de IPTU, possui a área edificada de 54m², e construção de 1985 (idade). Para a elaboração deste trabalho, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado" a partir de pesquisas junto à corretoras de imóveis na respectiva área, assim como sites especializados. Tendo em vista a pesquisa comparativa realizada, bem como todos os fatores que influenciam no valor de mercado, como padrão de construção e localização, não sendo possível adentrar no imóvel, fixo o VALOR DA AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL em R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 140.813,13 (cento e quarenta mil, oitocentos e treze reais e treze centavos).- Conforme Certidão do 12º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 53016, em nome de Osias Amorim, solteiro.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1687781-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 728796-4): R\$ 550,85 (quinhentos e cinquenta reais e oitenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025; Condomínio: R\$ 12.253,39 (doze mil, duzentos e cinquenta e três reais e trinta e nove centavos), conforme planilha datada de 24/02/2026.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 608/609 a seguinte decisão: "... A venda judicial do bem penhorado se dará livre e desembaraçada, havendo a sub-rogação do valor da dívida "propter rem" no preço, observada a ordem de preferência, conforme artigo 908 do CPC. Quanto aos créditos tributários, observe-se o disposto no artigo 130, § 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 608/609 a seguinte decisão: “... a comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação e deverá ser paga a ele diretamente pelo arrematante, mas caso iniciados os trabalhos do leiloeiro ocorra remição ou qualquer ato que obste à consumação da Alienação do bem, caberá o pagamento de comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação a ser paga pela parte executada...”.- 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 nove dias do mês de março 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, Laya Correa Xavier, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Sabrina de Borba Britto Ravache - Juíza de Direito.