



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEXTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 332/334/336-D, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-4048 / 3133-4033  
E-mail: cap26vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à AFONSO LOUREIRO MACHADO, por si e como Inventariante do Espólio de VALDELI FRANCO GALVÃO, à FERNANDA CRISTINA GALVÃO MACHADO e à PAULO EDUARDO GALVÃO MACHADO, na qualidade de Herdeiros, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0074808-71.2000.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAMAMBAIA contra AFONSO LOUREIRO MACHADO, na forma abaixo:

A DRA. ROSANA SIMEN RANGEL, Juíza de Direito da Vigésima Sexta 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 AFONSO LOUREIRO MACHADO, por si e como Inventariante do Espólio de VALDELI FRANCO GALVÃO, à FERNANDA CRISTINA GALVÃO MACHADO e à PAULO EDUARDO GALVÃO MACHADO, na qualidade de Herdeiros, que no dia **29.04.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **06.05.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 1479/1481, o *"Direito e Ação"* ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 787 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 192/193 - descrito e avaliado às fls. 813/814 (em 24/08/2020) - **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: JUSTIFICATIVA: Não foi possível o acesso ao interior do imóvel, embora este OJA tenha comparecido ao local em dias e horários diversos, sem sucesso em alguém atender ao interfone. Assim sendo, cumprindo o mandado já expedido e em conformidade com o aviso nº 02/2016 da CCMVC bem como art. 357 da CNCGJ, procedo à avaliação indireta do mesmo. Caracterização do Bem Avaliado: Classificação: Apartamento. Endereço: Estrada da Gávea, nº 642 / 204, São Conrado, RJ. Matrícula: 32365 do 2º Ofício de Registro de Imóveis. Descrição do Imóvel: Apartamento 204, medindo cerca de 79m2, conforme espelho do IPTU sob o nº 1.442.273-7. Imóvel devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula 32365, situado em prédio com varanda, com portaria e segurança 24h, e direito a 01 vaga de garagem. Da Região: Prédio localizado em logradouro servido por todos os melhoramentos públicos do município. Metodologia Avaliatória: Essa avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao interior do imóvel, utilizando-se o método comparativo de imóveis assemelhados, direto de dados do mercado imobiliário da região bem como dados do IPTU / ITBI da prefeitura do RJ, nesta data. Valor: Atribuo ao bem imóvel, indiretamente, o VALOR de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado pelo índice INPC, na data de expedição do presente edital para R\$ 994.770,52 (novecentos e noventa e quatro mil, setecentos e setenta reais e cinquenta e dois centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 32365, em nome da Construtora Pronil Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(R-3) – Promessa de Compra e Venda**: Forma do Título: Escritura do 14º Ofício de Notas, desta cidade, livro 3049, fl. 001, de 12.04.77, protocolada neste Cartório sob o número 71.327. Promitente Vendedora: Construtora Pronil Ltda. Promitente Compradora: Solange Franco, solteira; **(R-4) – Cessão de Direitos Aquisitivos**: Forma do Título: Escritura do 14º Ofício de Notas, desta cidade, livro 3.299, fls. 058, de 14.01.80, protocolada neste Cartório sob o nº 71.328. Cedente: Solange Franco. Cessionários: 1) Afonso Loureiro Machado; e, 2) Valdeli Franco Galvão, solteiros; **(R-5) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2002.120.051730-4, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Pronil Construtora Ltda; **(R-6) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.056032-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Pronil Construtora Ltda; **(R-7) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2006.120.028670-4, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Pronil Construtora Ltda; **(R-8) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0416554-54.2011.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Pronil Construtora Ltda; **(R-9) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0361233-29.2014.8.19.0001, movida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro em face de Pronil Construtora Ltda.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1442273-7): R\$ 110.315,77 (cento e dez mil, trezentos e quinze reais e setenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2002 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1545654-4): R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais), referente aos exercícios de 2019, 2020, 2022 e 2023.- **Cientes os Srs.** interessados que conforme decisão de fls. 1479/1481, *"... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCP: 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 CTN..."*- 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](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 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 conforme decisão de fls. 1479/1481, "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no dia útil seguinte ao leilão, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas..."- 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](http://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 suprimindo, 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 março de 2025.- 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, Andrea Beltrão Salgado, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rosana Simen Rangel - Juíza de Direito.