



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 233/235/237-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2339 / 3133-2385
E-mail: cap15vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à RUI AMORIM RODRIGUES DE ARAÚJO e à ROGÉRIO AUGUSTO RODRIGUES DE ARAÚJO, ambos herdeiros e representantes dos Espólios de ACÁCIO ALVES DE ARAÚJO e MARIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES DE ARAÚJO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0029159-19.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OFÉLIA contra RUI AMORIM RODRIGUES DE ARAÚJO e ROGÉRIO AUGUSTO RODRIGUES DE ARAÚJO, na forma abaixo:

A DRA. CAMILA ROCHA GUERIN, Juíza de Direito da Décima Quinta 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 RUI AMORIM RODRIGUES DE ARAÚJO e à ROGÉRIO AUGUSTO RODRIGUES DE ARAÚJO, ambos herdeiros e representantes dos Espólios de ACÁCIO ALVES DE ARAÚJO e MARIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES DE ARAÚJO, que no dia **01.12.2025, às 12hs:50min**, no escritório do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03.12.2025**, no mesmo horário e local, presencial e 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. 349 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 301 e 304 - descrito e avaliado às fls. 396/397 (em 21/09/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 15.152. Inscrição na SMF/RJ IPTU nº 0.727.742-9. Apartamento 304 do edifício situado na Rua Rego Lopes, nº 33, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Avaliação Indireta cf. Autorização do Aviso 02/2016 da CCMVCIV. Compareci ao local em 20/09/23 às 10h30min e o morador, Renato Pássaro, disse que eu não podia entrar porque ele tem um cachorro de grande porte, violento, que ia me morder e ele não poderia impedir, pois não tinha como segurar e não dispunha de meios para prender o animal, tudo de acordo com suas palavras. Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Descrição do Imóvel: Idade: 1953. Área edificada: 100m2. Tipologia: Apartamento. Utilização: residencial. Posição: fundos. Características: Prédio: Condomínio denominado Ofélia, contando com quatro pavimentos, de ocupação residencial, sendo oito apartamentos por andar. Entrada gradeada, porteiro eletrônico. Possui garagem. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. Conclusão: Levando-se em conta descrição acima, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 526.295,09 (quinhentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e cinco reais e nove centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15.152, (R-2) em nome de Acácio Alves de Araújo, casado pelo regime da comunhão de bens, com Maria da Conceição Rodrigues de Araújo.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0727742-9): R\$ 31.772,26 (trinta e um mil, setecentos e setenta e dois reais e vinte e seis centavos), referente aos exercícios de 2008 a 2010, 2016 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1860903-2): R\$ 847,87 (oitocentos e quarenta e sete reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 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. 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito dias do mês de novembro de 2025.- 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, Marcelo Lobato, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Camila Rocha Guerin - Juíza de Direito.