



COMARCA DA CAPITAL-RJ.

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 308, Taquara, RJ.

Telefone: 2444-8127 / 2444-8125

E-mail: jpa04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SOLANGE ALVES REGO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0020338-85.2008.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO VILLAGE DOS FLAMBOYANTS contra SOLANGE ALVES REGO, na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHÃO, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SOLANGE ALVES REGO, que no dia 09.04.2026, às 12hs:10min, 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 13.04.2026, 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. 298 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 302 - descrito e avaliado às fls. 417/419 (em 16/12/2020).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de 2020, às 15:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Em atendimento a ordem judicial constante do Mandado de Avaliação 3018/2020/MND, com o intuito de dar cumprimento a ordem judicial emanada, atendendo as medidas sanitárias determinadas em decorrência da pandemia de covid-19, procedi a Avaliação Indireta do imóvel com base nas diretrizes da Corregedoria Geral da Justiça e das informações e dados colhidos no local e sites da internet além da documentação digitalizada. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: Apartamento 301 do Bloco 05 da Estrada Mal. Miguel Salazar Mendes de Moraes, nº 649, Taquara, Jacarepaguá, com fração ideal de 1/288 do lote 2 do PA21595, inscrição FRE 1630657-3, CL 02176-6, inscrito no RGI do 9º Ofício sob nº 86.658, com 50 (cinquenta metros quadrados) com as confrontações e características constante do mandado. Prédio: O bem avaliado encontra-se em um dos vinte e quatro blocos de apartamentos que fazem parte do Condomínio Residencial Village dos Flamboyants, Taquara, Jacarepaguá, construído em concreto armado e alvenaria, com três pavimentos e quatro unidades habitacionais por pavimento, sem elevadores. O condomínio possui portaria 24 horas e dispõe de estacionamento para veículos, piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra esportiva, sauna seca e possui idade de construção do ano de 1984. O referido condomínio apresenta regular estado de conservação e limpeza, próximo a supermercado e a Cidade de Deus. Avaliação: Os imóveis da região, com as mesmas características, cômodos, metragem e conservação, apresentam o valor máximo, do metro quadrado, aproximadamente, de R\$ 3.050,00 (três mil e cinquenta reais) e o valor mínimo de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais), alcançando, como valor médio, o montante de R\$ 2.575,00 (dois mil, quinhentos e setenta e cinco reais). Adotando a taxa de depreciação a espécie e a desvalorização com relação ao proximidade com área de risco, AVALIO Indiretamente o referido bem em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 167.439,66 (cento e sessenta e sete mil, quatrocentos e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 86.658, (R-16) em nome de Solange Alves Rego, solteira; constando ainda da referida matrícula: (R-17) – Hipoteca em favor do Instituto de Previdência do Município do Rio de Janeiro - Previ Rio; (R-18) – Penhora; 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0209828-53.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Solange Alves Rego.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1630657-3): R\$ 943,92 (novecentos e quarenta e três reais e noventa e dois centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2355631-9): 287,63 (duzentos e oitenta e sete reais e sessenta e três 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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três dias do mês de fevereiro 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, Katia Pessoa Cavalcanti, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Viviane Tovar de Mattos Abrahão - Juíza de Direito.