



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 226, 228 e 230-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2965 / 3133-2236
E-mail: cap12vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROSA LYANA GOMES DE SOUZA OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0057893-49.1997.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por LUCINEA INOCÊNCIO DA SILVA contra ROSA LYANA GOMES DE SOUZA OLIVEIRA, na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito da Décima Segunda 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 ROSA LYANA GOMES DE SOUZA OLIVEIRA, que no dia **27.08.2026**, às **12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **31.08.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, *não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação*, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 585 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 588 - descrito e avaliado às fls. 1188 (em 16/12/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Mônica Viana Ribeiro Gomes, Oficial de Justiça lotada na CCM da Comarca de São João da Barra/RJ, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 856-2025, cadastrado na CCM sob o nº 20255768, expedido nos autos do Processo em epígrafe, em curso na 12ª Vara Cível da Comarca de São João da Barra, avaliou o seguinte bem: Trata-se de imóvel situado na Quadra K, Lote 03 do Loteamento Villa Bogary, Grussaí, medindo 15 metros de largura na frente e nos fundos, por 30 metros de comprimento de ambos os lados, 450m2, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada 07, por um lado com o Lote 4 e pelo outro lado com o Lote 02, e pelos fundos com o imóvel de Argeu Russo, registrado no Cartório do Ofício Único de São João da Barra, Livro2–R, Fls. 184, Matrícula 5.010, inscrito na Prefeitura de São João da Barra sob o número 9996, onde está construída uma casa de dois pavimentos, de alvenaria, com pintura, janelas e portas em madeira, varanda na frente, no lado esquerdo e em metade da parte dos fundos. Muro de alvenaria com portões de madeira. Nos fundos, encostado ao muro, tem uma piscina pequena de alvenaria e varanda com churrasqueira, um banheiro, um quarto de guardados e casa da bomba. Na parte térrea, no corpo da casa tem *1 sala grande com estante e dois sofás em alvenaria, um corredor com *1 suíte com cama e armário de alvenaria, e banheiro revestido em 1/2 parede, com pia na bancada de granito e box blindex; *1 quarto com duas camas de solteiro e armário de alvenaria; *1 quartinho/armário de guardados; *2 banheiros com revestimento de azulejos em 1/2 parede, bancada da pia com granito e box em blindex; *1 copa com revestimento nas paredes em azulejo; *1 cozinha com revestimento nas paredes em azulejo, duas bancadas de granito, sendo uma com pia, e com armários de alvenaria em baixo das bancadas. Todo o piso da parte térrea é de lajotão envernizado. *1 escada que dá acesso ao andar superior revestida de piso tipo lajotão; no andar superior tem *1 sala pequena com dois sofás de alvenaria; *1 banheiro revestido em 1/2 parede, com pia na bancada de granito e box blindex; *1 quarto com pequeno armário de alvenaria, uma cama e um beliche de alvenaria; *1 quarto com duas camas de alvenaria e um beliche de alvenaria; *1 quarto com um armário de alvenaria e *1 quarto com estante de alvenaria e ainda um outro cômodo/quarto virado para a fachada da casa que não teve acesso. Todo piso do andar superior também é de lajotão. No total são sete quartos, sendo um suíte e três banheiros, na parte interna da casa. E um banheiro na parte externa perto da piscina. A sala no andar de cima tem duas sacadas, uma virada para a frente da casa e outra para a lateral, e tem mais duas sacadas no outro cômodo, o qual não teve acesso. Os detalhes dos móveis de alvenaria são em tijolinho e madeira. A construção se encontra em bom estado de conservação, necessitando de alguns reparos e pintura. **TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 522.059,45 (quinhentos e vinte e dois mil, cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do Ofício Único do Registro de Imóveis de São João da Barra/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15006, em nome de Rosa Lyana Gomes de Souza Oliveira, solteira.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0009996): R\$ 3.754,44 (três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos), referente ao exercício de 2026 – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5599461-0): R\$ 1.432,55 (hum mil, quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2021 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 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.- Cientes os Srs. interessados que consta nos autos a seguinte decisão: “... A venda será efetuada à vista e o pagamento na forma do art. 892 do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças... O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...”.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatorze dias do mês de julho 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, Mariane Territo De Barros, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fernanda Rosado De Souza - Juíza de Direito.