



**COMARCA DE NITERÓI-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL**  
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.  
Telefone: 3002-4417 / 3002-4413 / 3002-4248  
E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de AURORA MARIA MANDARINO DE OLIVEIRA, na pessoa de seu Inventariante MARCELO MANDARINO DE OLIVEIRA, e ao seu Herdeiro WANDERLEY DE OLIVEIRA JUNIOR, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0017170-42.2021.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORONEL COUTO contra Espólio de AURORA MARIA MANDARINO DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

O DR. RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS, Juiz de Direito da Oitava Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de AURORA MARIA MANDARINO DE OLIVEIRA, na pessoa de seu Inventariante MARCELO MANDARINO DE OLIVEIRA, e ao seu Herdeiro WANDERLEY DE OLIVEIRA JUNIOR, que no dia **15.05.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **20.05.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 273 - descrito e avaliado às fls. 280 (em 11/12/2024).- **CERTIDÃO:** Objeto da Avaliação: Imóvel residencial constituído pelo Apartamento nº 502 do edifício de número 47, na Rua Professor Edmundo March, no bairro Boa Viagem, no Município de Niterói, cujas características, metragens e confrontações são: fração ideal de 135.21/4.150, dos terrenos nºs 258 e 259, da Quadra 19, Loteamento Ingá, Boa Viagem, no 2º Subdistrito do Primeiro Distrito de Niterói, matrícula 13923, em retificação ao termo de penhora de fls. 237, as constantes da certidão de Ônus Reais, matrícula nº 13923, fornecida pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói. Prédio: Edifício residencial, de seis pavimentos, com mais de 40 anos de construção, fachada em mármore, sem os serviços de porteiro e com portaria remota. Prédio guarnecido com interfone, portões e grades de alumínio, sendo a portaria decorada com simplicidade, piso em mármore e vidros blindex na cor fumê. Um elevador social, com salão de festas. APARTAMENTO: de frente para a rua, sol da manhã, composto por sala ampla, 3 quartos, 1 banheiro social, cozinha e área de serviço com dependências e mais um banheiro. O imóvel possui piso em tacos de madeira com sinteco, esquadrias em alumínio, paredes pintadas e emassadas, portas e caixonetes em madeira. Os banheiros, a copa e a cozinha com azulejos até o teto e piso cerâmico. O imóvel possui vaga de garagem. Considerações: O imóvel encontra-se em bom estado de uso e conservação. Excelente localização, rua de calçamento asfáltico, total infraestrutura urbana, próximo do comércio das universidades, bares, restaurantes, praias e dos meios de transportes coletivos. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 753.879,18 (setecentos e cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e nove reais e dezoito centavos).- Conforme Certidão do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27698, em nome de 1) Jair José Vivas e sua mulher Yara de Abreu Vivas; e, 2) José da Rocha Vivas e sua mulher Nilda de Mello Vivas, casados; constando ainda da referida matrícula: Nota: consta averbado em 05/12/1964 que, por escritura de 13/07/1964, do 3º Ofício deste município, livro 229, folhas 66v, Jair José Vivas e sua mulher Yara de Abreu Vivas; e, José da Rocha Vivas e sua mulher Nilda de Mello Vivas, prometeram ceder em caráter irrevogável e irretratável o imóvel objeto desta matrícula, à Sinézio Souza e Dagmar Ferreira; consta averbado em 31/03/1971 que, por escritura de 22/12/1969, no 14º Ofício desta cidade, rerratificada por outra de 24/03/1971, no 2º Ofício deste município, livro 455, fls. 23, Sinézio Souza, solteiro, e Dagmar Ferreira, desquitada, cederam o imóvel objeto desta matrícula, à Adriel Lopes Cardoso, casado; consta que, por escritura de 23/12/1969, no 14º Ofício desta cidade, rerratificada por outra de 24/03/1971, no 2º Ofício desta cidade, livro 455, fls. 23, Adriel Lopes Cardoso e sua mulher Iracema Menezes Lopes Cardoso, prometeram ceder, com imissão na posse, o imóvel objeto desta matrícula, à Elmo Coutinho Pontes, casado; consta inscrito na escritura de 15/07/1971, no 2º Ofício deste município, pela qual Elmo Coutinho Pontes, e sua mulher Zulmar Silva Pontes, prometeram ceder, em caráter irrevogável e irretratável com posse, o imóvel objeto desta matrícula, à Melhim Namem Chalhub e sua mulher Rosa Maria Santiago Chalhub; consta ainda que, por escritura de 17/05/1972, no 6º Ofício deste município, Elmo Coutinho Pontes, e sua mulher Zulmar Silva Pontes, cederam o imóvel objeto desta matrícula, à Melhim Namem Chalhub e sua mulher Rosa Maria Santiago Chalhub; constando ainda averbado em 21 de junho de 1972, que por escritura de 17/05/1972, no 6º Ofício deste município, livro 264, fls. 98vº, Wanderley de Oliveira e sua mulher Aurora Maria Mandarino de Oliveira, adquiriram por permuta, de Melhim Namem Chalhub e sua mulher Rosa Maria Santiago Chalhub, os direitos na compra, o imóvel objeto desta matrícula.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1166586): R\$ 9.384,56 (nove mil, trezentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1193978-2): R\$ 778,22 (setecentos e setenta e oito reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 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](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 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 ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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](http://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 dezesseis dias do mês de abril 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, Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupato, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rafael Rezende das Chagas - Juiz de Direito.