



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3530 / 2583-3533
E-mail: mad03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RICARDO SANTOS DE OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0012123-74.2018.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARÃO DE CAMPO BELO contra RICARDO SANTOS DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

A DRA. PATRICIA DOMINGUES SALUSTIANO, Juíza de Direito da Terceira Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à RICARDO SANTOS DE OLIVEIRA, que no dia **18.08.2025, às 13hs:10min**, 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 **25.08.2025**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 236 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 245 - descrito e avaliado às fls. 271 (em 12/02/2024).- **CERTIDÃO**: Certifico e dou fé que, em cumprimento do presente mandado procedi a AVALIAÇÃO do imóvel localizado no endereço indicado neste mandado, na Rua Maria José, nº 281, Bloco 01, Apartamento 402, Madureira, tudo conforme documentos anexados a este mandado, onde informo que o imóvel é de uso residencial, inserido em malha urbana, localizado dentro de um condomínio, com serviço de portaria sendo provido de total infra estrutura como pavimentação, rede elétrica, rede de águas e esgoto, com ocupação nos imóveis circunvizinhos, sendo em sua maioria residenciais. Informo ainda que o imóvel encontra-se próximo a supermercados, unidade de saúde e com farto transporte público como ônibus, trens e o BRT, onde em se utilizando de amostras de imóveis similares e localizados no mesmo bairro AVALIO-O em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 209.410,88 (duzentos e nove mil, quatrocentos e dez reais e oitenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 95495-A, em nome de Percival Venceslau de Oliveira e sua mulher Albaniza Moreira de Oliveira, casados pelo regime da comunhão de bens.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1604436-4): R\$ 253,29 (duzentos e cinquenta e três reais e vinte e nove centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2956933-2): R\$ 326,89 (trezentos e vinte e seis reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 87.366,69 (oitenta e sete mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos), conforme planilha datada de 02/07/2025.- **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; 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) 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 julho 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, Rodrigo Pau Brasil, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Patricia Domingues Salustiano - Juíza de Direito.