



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, nº 53, Sala 209, Méier, RJ.
Telefone: 3279-8108
E-mail: mei03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANDRÉ LUIZ ALVES DE OLIVEIRA, à PATRÍCIA BATISTA ANDRADE DE OLIVEIRA, ao Espólio de JÚLIO CESAR ALVES DE OLIVEIRA, na pessoa de sua representante legal REJANE ROBERTO MAURÍCIO e ao Espólio de VERA LUCIA ALVES DE OLIVEIRA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0010732-57.2004.8.19.0208) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERDI contra Espólio de JÚLIO CESAR ALVES DE OLIVEIRA e ANDRÉ LUIZ ALVES DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

O DR. THIAGO HOLANDA MASCARENHAS, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível Regional do Méier, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ANDRÉ LUIZ ALVES DE OLIVEIRA, à PATRÍCIA BATISTA ANDRADE DE OLIVEIRA, ao Espólio de JÚLIO CESAR ALVES DE OLIVEIRA, na pessoa de sua representante legal REJANE ROBERTO MAURÍCIO e ao Espólio de VERA LUCIA ALVES DE OLIVEIRA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **06.10.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09.10.2025**, 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. 395 - descrito e avaliado às fls. 583 (em 09/08/2022).- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Aos oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao endereço indicado, observadas as formalidades legais, não sendo atendida no local, razão pela qual faço a Avaliação Indireta do bem abaixo relacionado. Apartamento 704, do Bloco 01, no número 88 da Rua Conselheiro Ferraz, no bairro Lins de Vasconcelos, descrito, como consta nas cópias de Certidão de R.G.I. e nº de inscrição de I.P.T.U, e, demais elementos cadastrais que instruem devidamente o presente mandado. O Imóvel encontra-se estabelecido em um Condomínio. Ressaltando que o bairro é servido de todos os melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, internet, iluminação pública, ruas asfaltadas, transporte público. Com efeito, observando aparentemente as condições externas do prédio onde se encontra o imóvel, além de não ser possível verificar as benfeitorias, estado de pintura, piso, louças, instalações elétricas e hidráulicas, bem como ao seu aspecto geral de conservação, razão pela qual, considerando a sua localização, dimensões, a idade do prédio, área construída e características gerais, procedo à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel acima descrito, atribuindo ao bem o VALOR de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 243.839,18 (duzentos e quarenta e três mil, oitocentos e trinta e nove reais e dezoito centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43074, (R-4) em nome de Vera Lucia Alves de Oliveira, viúva; André Luiz Alves de Oliveira, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com Patrícia Batista Andrade de Oliveira e Júlio Cesar Alves de Oliveira, solteiro, na proporção de metade para a primeira e 1/4 a cada um dos demais; constando ainda da referida matrícula: (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 0247888-75.2020.8.19.0001, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Espólio de Gilberto Assis de Oliveira.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1582255-4): R\$ 13.546,53 (treze mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2007 a 2012 e 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2352407-7): R\$ 1.975,72 (hum mil, novecentos e setenta e cinco reais e setenta 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) 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 dois dias do mês de setembro 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, Ana Cristina Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Thiago Holanda Mascarenhas - Juiz de Direito.