



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 202/204/206-D, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2382**  
**E-mail: cap02vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SÉRGIO TINOCO TOLEDO DE MARTINO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0478302-82.2014.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CERVANTES contra SÉRGIO TINOCO TOLEDO DE MARTINO, na forma abaixo:

O DR. SERGIO WAJZENBERG, Juiz de Direito na 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 SÉRGIO TINOCO TOLEDO DE MARTINO, que no dia **01.08.2024, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **07.08.2024**, 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. 201 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 203 - descrito e avaliado às fls. 777/778 (em 23/10/2023).-**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: (conforme Aviso nº 2/2016 do Juiz Coordenador da Central). Imóvel: LOJA L, situada no edifício da Rua Duvivier, nº 37, com numeração suplementar pela Avenida N. S. de Copacabana, nº 245, Copacabana, RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 111941, fls. 01, livro 2, com correspondente fração ideal de 36372/5305632 do terreno e na inscrição municipal de nº 0.169.311-8 (IPTU), onde consta com 68m2, conforme fotocópias que acompanharam o mandado. Prédio: edificação datada de 1953, denominado Condomínio do Edifício Cervantes, utilizada para fins residenciais e comerciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, dividido em dois blocos com um total de 132 apartamentos. LOJA: Fica situada no Beco das Garrafas (travessa sem saída localizada entre os nºs 21 e 37 da Rua Duvivier). Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada de forma Indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo de dados do mercado da região. AVALIO Indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 36372/5305632 avos do terreno, em R\$ 930.000 (novecentos e trinta mil reais), sendo atualizado pelo site do TJ/RJ para R\$ 973.871,77 (novecentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e um reais e setenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 111941, (R-6) em nome de Sergio Tinoco Toledo de Martino, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 2005.120.029284-2, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Noemia do Amaral Osorio; (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo nº 2008.001.198386-6, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Noemia do Amaral Osorio.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0169311-8): R\$ 142.990,33 (cento e quarenta e dois mil, novecentos e noventa reais e trinta e três centavos), referente aos exercícios de 1999 a 2004, 2010, 2019 a 2021 e 2024 (da 06ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 93599-9): R\$ 761,28 (setecentos e sessenta e um reais e vinte e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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](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 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](http://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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de julho de 2024.- 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, Valmir Ascheroff de Siqueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sergio Wajzenberg - Juiz de Direito.