



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.**  
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, Sala 206, Cascadura, RJ.  
Telefone: 2583-3526 / 2583-3525  
E-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à OLYMPIO MANOEL DE OLIVEIRA e ao seu cônjuge, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0007434-51.1999.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CINE PALACE FLORENÇA contra OLYMPIO MANOEL DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

O DR. DANILO NUNES CRONEMBERGER MIRANDA, Juiz de Direito da Segunda 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 OLYMPIO MANOEL DE OLIVEIRA e ao seu cônjuge, que no dia **28.04.2025, às 12hs:30min**, 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 **05.05.2025**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 658 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 630 - descrito e avaliado às fls. 665 (18/03/2024), com retificação do valor às fls. 691 (em 20/09/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO: Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente Mandado de Avaliação extraído dos autos do processo em epígrafe, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel situado na Rua Carolina Machado, nº 542, Apartamento 422, Madureira. O Imóvel tem inscrição Municipal 1.312.013-4. O imóvel é de uso comercial. Compareci no local para proceder a avaliação direta e na portaria fui informada que o imóvel está vazio há anos. Não procedi a vistoria do imóvel ora avaliado não podendo me pronunciar sobre o estado do imóvel nem de possíveis benfeitorias. Na Certidão do Registro de Imóveis de fls. 621 consta que o imóvel mede 30,00m de frente e 20,00 m de fundos, 96,00m à direita e 98,00m à esquerda. Na guia de IPTU de fls. 645 consta que o imóvel tem a área de 84m<sup>2</sup>. O imóvel encontra-se localizado no bairro de Madureira, Município do Rio de Janeiro, local servido dos serviços públicos essenciais: energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia, iluminação pública, calçamento e distante de área de risco. VALOR: R\$ 200.333,00 (duzentos mil, trezentos e trinta e três reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 209.759,54 (duzentos e nove mil, setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 8º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1605/2-1/22, (R-1/Av-2) em nome de Olympio Manoel de Oliveira, casado; constando ainda da referida matrícula: (Av-3) – Vinculação de vaga: consta a cessão de direito ao uso de uma vaga de garagem, que se encontrava vinculada à sala 314, objeto da matrícula nº 32.370, às fls. 258, do Lº 3-BI, vinculando-a ao apto. 422, objeto da matrícula retro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1312013-4): R\$ 4.843,22 (quatro mil, oitocentos e quarenta e três reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2138648-7): R\$ 796,32 (setecentos e noventa e seis reais e trinta e dois 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. 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 dezessete dias do mês de março 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, Mariane Territo de Barros, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Danilo Nunes Cronemberger Miranda - Juiz de Direito.