



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**

**JUÍZO DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL**

Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 210/212/214-B, Castelo, RJ.

Telefone: 3133-4477/ 3133-2529

E-mail: cap09vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ADILSON RODRIGUES DE OLIVEIRA e à SHEILA MARIA DUARTE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio (Processo nº 0152303-50.2007.8.19.0001 – JUSTIÇA GRATUITA) requerida por ADILSON RODRIGUES DE OLIVEIRA em face de SHEILA MARIA DUARTE, na forma abaixo:**

A DRA. FRANÇOISE PICOT CULLY, Juíza de Direito da Nona 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 ADILSON RODRIGUES DE OLIVEIRA e à SHEILA MARIA DUARTE, que no dia 25.02.2026, às 12hs:20min, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoad o e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 02.03.2026, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 512, o imóvel em questão no supramencionado autos - descrito e avaliado às fls. 490/491 (em 09/09/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 09 dias do mês de setembro do ano de 2024, às 12:56, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO DIRETA do imóvel mencionado sito na Rua Dona Cecília, nº 35, Apto. 401, Rio Comprido: Devidamente dimensionado e caracterizado no Sétimo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 37.293 e, Inscrição Municipal nº 2.080.129-6 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: construído em alvenaria de tijolos e revestido por argamassa e, pintura plástica, realizada a vistoria da unidade com entrada deste OJA na unidade flanqueada pela Sra. Sheila Maria Duarte. Unidade em boas condições de conservação e habitabilidade. O prédio possui serviço de portaria 24 horas, Condomínio composto de edificação com 86 anos de construção, com acesso aos andares superiores realizado por escadas, hall de acesso, portão de ferro na entrada do prédio. Edificação utilizada para finalidades exclusivamente residencial, com unidade autônoma com 101m<sup>2</sup> de área edificada (conforme indicado em Guia do IPTU antiga); imóvel em bom estado de conservação. Não sendo visualizado na unidade oxidação na parte hidráulica. Verificado que o prédio em sua face externa estar com aparência regular, não sendo visualizado na construção pontos de vazamento de água aparente. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento novo, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos a certa distância da porta do prédio. Sendo os coletivos para diversas partes da cidade e para outros municípios. Do Condomínio e Edificação: Prédio com portaria 24 horas, equipamento contra incêndio, por ser construção antiga há ausência de portas corta fogo. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 389.196,75 (trezentos e oitenta e nove mil, cento e noventa e seis reais e setenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 37293, (R-01) em nome de Sheila Maria Duarte de Oliveira, casada com Adilson Rodrigues de Oliveira, pelo regime da comunhão parcial de bens; constando ainda da referida matrícula: (Av-04) – Divórcio: Certifico que Sheila Maria Duarte de Oliveira e Adilson Rodrigues de Oliveira, divorciaram-se; voltando ela a usar seu nome de solteira, Sheila Maria Duarte.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 2080129-6): encontra-se em aberto o valor de R\$ 1.111,00 (hum mil, cento e onze reais), referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1959791-3): não apresenta débitos; Condomínio: R\$ 2.595,25 (dois mil, quinhentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos), conforme informação datada de 16/12/2025.- Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório da Leiloeira Pública à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.- 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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e sete dias do mês de janeiro de 2026.- 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, Amanda Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Françoise Picot Cully - Juíza de Direito.