



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 PAULO PANZA e à MYSIA MARIA ACIOLY PANZA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0003148-05.2014.8.19.0202) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CINE PALACE FLORENÇA contra PAULO PANZA e MYSIA MARIA ACIOLY PANZA, na forma abaixo:

O DR. CARLOS EDUARDO LUCAS DE MAGALHAES COSTA, Juiz 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 PAULO PANZA e à MYSIA MARIA ACIOLY PANZA, que no dia **17.11.2025, às 12hs:30min**, 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 **24.11.2025**, 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. 175 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 196 - descrito e avaliado às fls. 295/296.- **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, Sala 228, Madureira. O imóvel tem inscrição municipal 1.311.963-1. O imóvel é de uso residencial. Compareci no local para proceder a avaliação direta e ali o senhor Jaques Noveli - portaria - me informou 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. 144 consta que o imóvel mede 30,00m de frente e 20,00m de fundos, 96,00m à direita e 98,00m à esquerda. Na guia de IPTU de fls. 145 consta que o imóvel tem a área de 22m². 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. O preço do metro quadrado de imóveis no bairro de Madureira, segundo o site da Agent Imóvel, é R\$ 3.670,00 (três mil, seiscentos e setenta reais). Com base na metragem do IPTU o imóvel tem o valor de R\$ 80.740,00 (oitenta mil e setecentos e quarenta reais). O valor venal do imóvel é de R\$ 37.332,00 (trinta e sete mil, trezentos e trinta e dois reais). Em pesquisa nos sites de imóveis só consegui localizar apenas 01 imóvel na mesma rua do imóvel e com a mesma metragem do imóvel ora avaliado - cópia em anexo - o imóvel do anúncio fica num prédio novo, mais moderno e com melhor estrutura, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Não pude ver o valor pelo ITBI pois o site pede informações que não constam no mandado. Assim, tirando-se a média dos valores obtidos: no M2 R\$ 80.740,00, valor venal R\$ 37.332,00 e o valor do anúncio R\$ 100.000,00, obtive o valor de R\$ 72.690,66 (setenta e dois mil, seiscentos e noventa reais e sessenta e seis centavos) levando-se em conta a localização e comparando com o outro imóvel que está localizado num condomínio mais estruturado e novo, AVALIO o imóvel em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 64893-A, (R-2) em nome de Paulo Panza, casado pelo regime de comunhão de bens, com Mysia Maria AcioLy Panza.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1311963-1): R\$ 12.345,03 (doze mil, trezentos e quarenta e cinco reais e três centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2762284-4): R\$ 669,47 (seiscentos e sessenta e nove reais e quarenta e sete 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, ao primeiro dia do mês de outubro 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.) Carlos Eduardo Lucas de Magalhaes Costa - Juiz de Direito.