



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4378 / 3002-4200
E-mail: nit04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ZELIA PINAUD MADRUGA, na pessoa de seu Inventariante ALEXANDRE PAZ PINAUD, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0037275-79.2017.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OLGA MARDINE contra Espólio de ZELIA PINAUD MADRUGA, na forma abaixo:

A DRA. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de ZELIA PINAUD MADRUGA, na pessoa de seu Inventariante ALEXANDRE PAZ PINAUD, que no dia **17.06.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22.06.2026**, 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. 543 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 452/453 - descrito e avaliado às fls. 496 (em 06/06/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 06 dias do mês de junho do ano de 2024, às 15:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Objeto da Avaliação: Apartamento 501, Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, nº 61, Edifício Olga Mardine, Icaraí, Niterói, com direito a 01 vaga no estacionamento. Inscrição PMN 136.255-7. Prédio: imóvel residencial, situado em condomínio, composto de 03 quartos (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha e área de serviço (um pequeno quarto com banheiro), sala em L e um lavabo. Dois elevadores, hall de entrada, 01 apartamento por andar, imóvel com vista para a praia, portaria social. A garagem dá acesso por uma escada, sem acesso por elevador. Condomínio: Com portaria social de pedestre, com acesso eletrônico / não possui porteiro 24 horas e a entrada e saída de carro independente. Há um espaço aberto com um local onde guarda bicicleta. Considerações: o imóvel está localizado em condomínio, com boa infraestrutura urbana (água, luz, telefone, internet), próximo ao ponto de ônibus, escolas, comércio e vista para o mar. O imóvel bem dividido, com azulejos e piso antigos, mas em bom estado de conservação. Aparentemente a bastante tempo fechado, observando empoeirado, mas aparentemente em bom estado. Somente o piso da cozinha que aparentemente "oco" para soltar. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.186.498,58 (dois milhões, cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, o referido imóvel, **foreiro em parte à marinha**, encontra-se matriculado sob o nº 1.789, **(R-08)** em nome de Zelia Pinaud Madruga, viúva.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1362557): R\$ 91.232,76 (noventa e um mil, duzentos e trinta e dois reais e setenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2014 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2032074-3): R\$ 1.159,66 (hum mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Foro (RIP nº 5865.0003937-14): R\$ 8.495,04 (oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2025.- 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 arrendimento.- 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 suprindo, 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 abril de 2026.- 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, Claudia dos Santos Barbosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Fabiana de Castro Pereira Soares - Juíza de Direito.