



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: (21) 3002-4402
E-mail: nit05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JÚLIO CESAR GADIOLI, na pessoa de sua representante legal SÔNIA REGINA SIQUEIRA GADIOLI, e esta por si, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0037812-46.2015.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOWNTOWN contra Espólio de JÚLIO CESAR GADIOLI, na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da Quinta 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 JÚLIO CESAR GADIOLI, na pessoa de sua representante legal SÔNIA REGINA SIQUEIRA GADIOLI, e esta por si, na qualidade de Condômina, que no dia **29.07.2026, às 12hs:00min**, 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 **03.08.2026**, 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. 233 - tendo o espólio executado e a condômina ciência da penhora conforme fls. 420 - descrito e avaliado às fls. 281/282 (em 29/04/2022).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Aos 29 dias do mês de abril do ano de 2022, às 11 horas, em cumprimento ao mandado, Avaliei o seguinte bem imóvel: Sala nº 503, do Edifício Downtown, situado na Rua Acadêmico Walter Gonçalves, nº 01, no 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº 189.338-7, e sua correspondente fração ideal de 5116/816430 do respectivo terreno, que mede 13,73m de largura na frente para a Rua da Conceição, 16,00m de largura nos fundos, limitando com o Edifício nº 13 da Rua Eduardo Luiz Gomes, 44,18m de extensão pelo lado direito e 42,72m pelo lado esquerdo, confrontando a direita com o imóvel nº 128 da Rua da Conceição e a esquerda com a Rua Acadêmico Walter Gonçalves. Registrado sob a matrícula nº 9612-A, do RGI da 2ª Circunscrição de Niterói, que AVALIO em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 218.226,08 (duzentos e dezoito mil, duzentos e vinte e seis reais e oito centavos). Cumpre informar que, trata-se de mandado de Avaliação Indireta, não tendo esta Oficial acesso ao interior do imóvel objeto desta avaliação para verificar as reais condições do mesmo.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9612A, em nome de Júlio Cesar Gadioli, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515 de 1977 com Sonia Regina Siqueira Gadioli.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1893387): R\$ 3.232,23 (três mil, duzentos e trinta e dois reais e vinte e três centavos), referente ao exercício de 2025 – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2035790-1): R\$ 697,16 (seiscentos e noventa e sete reais e dezesseis centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2023 e 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 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e oito dias do mês de maio 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, Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Alberto Republicano de Macedo Junior - Juiz de Direito.