



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 304 / 306 /308-B, Castelo/RJ.
Telefone: 3133-2992
E-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de DULCE DE OLIVEIRA, na pessoa de seu Inventariante JOÃO CARLOS ALVES OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0253505-55.2016.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANDRELANDIA contra Espólio de DULCE DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juíza de Direito da Quadragésima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de DULCE DE OLIVEIRA, na pessoa de seu Inventariante JOÃO CARLOS ALVES OLIVEIRA, que no dia **17.08.2026, às 12hs:30min**, 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 **19.08.2026**, 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. 503, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 485 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 462 - descrito e avaliado às fls. 490/491.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa - Em razão de ter comparecido no local e não ter sido possível entrar no imóvel, tendo em vista que segundo informação do porteiro José Ferreira, o imóvel encontra-se desocupado. Imóvel Avaliado: Apartamento 1003, situado na Avenida Prado Júnior, nº 298, bairro Copacabana, dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 56.905, atual 119.755, Livro nº 2, S/5, Fls. 158, inscrição municipal nº 0.691.500-3, conforme cópias de certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. Segundo certidão do RGI, o imóvel não possui vaga de garagem. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel mede 42m2 (quarenta e dois metros quadrados) e localização de fundos. Características: Prédio: residencial, idade 1957, com 12 andares, sendo o primeiro andar com dois apartamentos e a partir do segundo andar, quatro apartamentos por andar, dois elevadores e sem área de lazer. O prédio não possui garagem, conta com serviço de portaria nos dias de semana das 8 às 19:50, aos sábados e domingos das 10:30 às 19:50, o prédio conta com sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. Da Região: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. Conclusão: Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. Atribuo ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o VALOR de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais). Rio de Janeiro, 09 de janeiro de 2026.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 56.905, atual 119.755, **(R-1/R-3)** em nome de Dulce de Oliveira, solteira.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0691500-3): R\$ 15.769,90 (quinze mil, setecentos e sessenta e nove reais e noventa centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 324901-8): R\$ 294,34 (duzentos e noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 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 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de junho 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, Paulo Roberto Cortez Rosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Adriana Sucena Monteiro Jara Moura - Juíza de Direito.