



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 339/341/343-D, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2238**  
**E-mail: cap27vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de SEBASTIÃO DOS REIS MENDES, na pessoa de sua representante legal BENEDICTA LUIZA MENDES, e esta por si, e à ESTELLA MARIA MENDES, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0147623-03.1999.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por ADELMO JOAQUIM DE CARVALHO contra Espólio de SEBASTIÃO DOS REIS MENDES e BENEDICTA LUIZA MENDES, na forma abaixo:

O DR. DIEGO ISAAC NIGRI, Juiz de Direito da Vigésima Sétima 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 SEBASTIÃO DOS REIS MENDES, na pessoa de sua representante legal BENEDICTA LUIZA MENDES, e esta por si, e à ESTELLA MARIA MENDES, na qualidade de Condômina, que no dia **12.06.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.06.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1396/1397, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 141 - tendo os executados intimados da penhora conforme fls. 144/145 - descrito e avaliado às fls. 1002 (em 09/02/2022), com ratificação às fls. 1026/1027 (em 27/06/2022), e com homologação às fls. 1039 e 1052 (23/11/2022).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Aos nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao endereço indicado, observadas as formalidades legais e cautelas recomendáveis, não sendo atendida no local, razão pela qual faço a AVALIAÇÃO INDIRETA do bem abaixo relacionado. Apartamento 102, Bloco P, no número 4906 da Estrada Adhemar Bebiano, Engenho da Rainha, descrito, como consta nas cópias de Certidão de R.G.I. e nº de inscrição de I.P.T.U e, demais elementos cadastrais que instruem devidamente o presente mandado. O imóvel localiza-se em um Condomínio. Ressaltando que o bairro é servido de todos os melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, internet, iluminação pública, ruas asfaltadas, transporte público. Com efeito, observando aparentemente as condições externas do prédio onde se encontra o imóvel, bem como ao seu aspecto geral de conservação, razão pela qual, considerando a sua localização, dimensões, a idade do prédio, área construída e características gerais, procedo à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel acima descrito. VALOR R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 162.559,45 (cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 6º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 78.125, em nome de 1) Sebastião dos Reis Mendes e sua mulher Benedita Luiza Mendes, e, 2) Estela Maria Mendes, solteira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1100255-7): R\$ 249,09 (duzentos e quarenta e nove reais e nove centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 438808-8): R\$ 315,99 (trezentos e quinze reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 155.067,54 (cento e cinquenta e cinco mil, sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), conforme planilha datada de 08/04/2025.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro ([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 do Leiloeiro); 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, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação, 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% ao Leiloeiro. 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro 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, aos sete dias do mês de maio de 2025.- 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, Luciane Tinoco da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Diego Isaac Nigri - Juiz de Direito.