



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 201 / 203 / 205-A, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-3242  
E-mail: [cap06vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap06vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JOSÉ DIONÍSIO RODRIGUES PINTO e Espólio de CELMIRA MARIA RODRIGUES PINTO, na pessoa de sua Inventariante CELINA DE LOURDES FLUMINENSE DA SILVA, e esta por si, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0077322-98.2017.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OIANA contra Espólio de JOSÉ DIONÍSIO RODRIGUES PINTO, Espólio de CELMIRA MARIA RODRIGUES PINTO e CELINA DE LOURDES FLUMINENSE DA SILVA, na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA DE OLIVEIRA LEAL HALBRITTER, Juíza de Direito da Sexta 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 JOSÉ DIONÍSIO RODRIGUES PINTO e Espólio de CELMIRA MARIA RODRIGUES PINTO, na pessoa de sua Inventariante CELINA DE LOURDES FLUMINENSE DA SILVA, e esta por si, que no dia **26.01.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **28.01.2026**, 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. 344 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 334, 358 e 368 - descrito e avaliado às fls. 420/422 (em 07/11/2024).- **CERTIDÃO:** Certifico que, em cumprimento ao r. mandado, em 22/10/2024 às 10:15hs, compareci à Rua Santo Afonso, nº 325, Apto. 707, Tijuca, onde, procedi a vistoria do imóvel, tendo o ocupante Esmeraldino Jorge da Silva franqueado a minha entrada juntamente com o síndico do condomínio. Posteriormente, nesta data, procedi à **AValiação** do imóvel conforme Laudo de Avaliação em anexo. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** Imóvel: Apartamento 707 com a fração de 1/66 do terreno, do edifício situado na Rua Santo Afonso nº 325 (antigo 125), com direito a guarda de um automóvel nos pilotis, na Freguesia do Engenho Velho, conforme descrito na matrícula 20.781 do 11º Registro de Imóveis e inscrição nº 0499027-1 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição: Prédio: Construção do ano de 1963. Prédio de oito andares, com oito apartamentos por andar, dois elevadores, portaria 24hs. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 31m2, conforme disposto na Certidão de Elementos Cadastrais do Imóvel - Prefeitura do Rio de Janeiro IPTU. Possui sala e quarto com suíte, piso de tacos, cozinha pequena com pia e tanque, aberta para sala. Regular estado de conservação. Localização: Próximo de todo comércio da Praça Saenz Peña e metrô. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 279.563,53 (duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.781, (R-10) em nome de José Dionísio Rodrigues Pinto, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77 com Celmira Maria Rodrigues Pinto; contando ainda da referida matrícula: **(Av-5) – Revisão de número:** o nº 125 objeto da presente matrícula, atualmente passou para o nº 325, na Rua Santo Afonso.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0499027-1): R\$ 1.351,84 (hum mil, trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2099657-5): R\$ 113,94 (cento e treze reais e noventa e quatro centavos), referente aos exercícios de 2022 e 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](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 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](http://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 dezesseis dias do mês de dezembro 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, Marcia Teixeira Amaral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luciana de Oliveira Leal Halbritter - Juíza de Direito.