



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2224**  
**E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MANUEL HELENO DA FONSECA FERREIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0197468-66.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIPA contra MANUEL HELENO DA FONSECA FERREIRA, na forma abaixo:

A DRA. MANUELA CELESTE TOMASI, Juíza de Direito da Quadragésima 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 à MANUEL HELENO DA FONSECA FERREIRA, que no dia **06.07.2026 às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela 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 **08.07.2026**, 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. 423, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 273 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 379/380 - descrito e avaliado às fls. 287/288 (em 01/11/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 48.743. inscrição na SMF/RJ, IPTU nº 1.203.986-3, Loja F do edifício situado na Rua Barão de Iguatemi, nº 46, foreiro ao Cabido Metropolitano, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Descrição do Imóvel: Idade: 1972. Área Edificada: 37m2. Tipologia: Loja. Posição: Térreo. Características: Loja F: Vistoriada nesta data, franqueada a entrada pelo Sr. Jadir Ferreira, ocupante do imóvel. Loja frente de rua, portas de vidro com alumínio, piso frio, possui um banheiro. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. Conclusão: Levando-se em conta a sua localização, dimensões, área construída, características, idade, conforme descrição acima, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 163.987,39 (cento e sessenta e três mil, novecentos e oitenta e sete reais e trinta e nove centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 48.743, (R-4) em nome de Manuel Heleno da Fonseca Ferreira, solteiro.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1203986-3): R\$ 1.420,67 (hum mil, quatrocentos e vinte reais e sessenta e sete centavos), referente ao exercício de 2026 (03ª e da 05ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 494222-3): R\$ 462,33 (quatrocentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos), referente aos exercícios de 2022 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](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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 423, a seguinte decisão: “... *Defiro que a arrematação seja à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis 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](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, Eduardo Cruvello D'Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Manuela Celeste Tomasi, Juíza de Direito.