



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 327/329/331-D, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2332  
E-mail: [cap31vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap31vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOSÉ CARLOS DE SOUZA FONSECA, por si e como sucessor de MARIA JOSÉ DE SOUZA FONSECA JACOBINA, MARIA INES DE ANDRADE E SILVA FONSECA, MARCIO AUGUSTO DE SOUZA FONSECA e REINALDO LUIZ DE SOUZA FONSECA, sucessores de MARIA JOSÉ DE SOUZA FONSECA JACOBINA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0197505-74.2012.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANS SOUCI contra JOSÉ CARLOS DE SOUZA FONSECA, MARIA INES DE ANDRADE E SILVA FONSECA, MARCIO AUGUSTO DE SOUZA FONSECA e REINALDO LUIZ DE SOUZA FONSECA, na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito da Trigésima Primeira 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 JOSÉ CARLOS DE SOUZA FONSECA, por si e como sucessor de MARIA JOSÉ DE SOUZA FONSECA JACOBINA, MARIA INES DE ANDRADE E SILVA FONSECA, MARCIO AUGUSTO DE SOUZA FONSECA e REINALDO LUIZ DE SOUZA FONSECA, sucessores de MARIA JOSÉ DE SOUZA FONSECA JACOBINA, que no dia **18.06.2024, 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 **25.06.2024**, 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. 218 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 229 e 673/683 - descrito e avaliado às fls. 828/829 (em 23/10/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 51.773. Inscrição na SMF/RJ IPTU nº 1.494.453-2. APARTAMENTO 502 do edifício situado na Rua Antônio Pinto da Mota, nº 123, com direito a duas vagas de garagem, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Utilizado o método comparativo direto de dados do mercado: Descrição do Imóvel: Idade: 1981; Área edificada: 141m2; Tipologia: Apartamento; Utilização: residencial; Posição: frente. Características: Prédio: Condomínio contando com sete pavimentos, de ocupação residencial. Porteiro 24 horas. Possui dois elevadores. APARTAMENTO: Salão com vista de frente. Possui três quartos com piso de tacos, sendo uma suíte. Cozinha com piso frio e azulejo até o teto, assim como um banheiro social. Área de serviço e dependências completas de empregada. Vistoria realizada em 20/10/23, quando a moradora, Sra. Maria Inês, franqueou a entrada. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos. Conclusão: Levando-se em conta a descrição acima, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 733.021,76 (setecentos e trinta e três mil, vinte e um reais e setenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51.773, **(R-3)** em nome de José Carlos de Souza Fonseca e sua mulher Maria Inês de Andrade e Silva Fonseca, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, e a Maria José de Souza Fonseca, viúva; constando ainda da referida matrícula: **(R-4) – Hipoteca** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1494453-2): R\$ 70.165,09 (setenta mil, cento e sessenta e cinco reais e nove centavos), referente aos exercícios de 2005 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 632892-6): R\$ 179,01 (cento e setenta e nove reais e um centavo), referente ao exercício de 2023.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 870/871 “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 CTN ...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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

arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 870/871 "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 3,0% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas..."- 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 trinta dias do mês de abril de 2024.- 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, Alessandra Lemos Mascarello, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Luiz Claudio Silva Jardim Marinho - Juiz de Direito.