



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-A, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2953 / 3133-2954  
E-mail: cap37vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GUILHERME MACHADO CARDOSO FONTES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0392360-19.2013.8.19.0001) proposta por GIARDINO RESIDENCE SERVICE contra GUILHERME MACHADO CARDOSO FONTES, na forma abaixo:

O DR. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito da Trigésima 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 GUILHERME MACHADO CARDOSO FONTES, que no dia **14.10.2024, às 12hs:30min**, 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 **17.10.2024**, 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. 986 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 964 - descrito e avaliado às fls. 1007/1008.- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: Situado na Rua Jardim Botânico, nº 742, Apartamento 603 do Bloco 02, Jardim Botânico, Rio de Janeiro, RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 88.607, e pela inscrição municipal de nº 3.058.306-6 (IPTU), idade: 2005, área edificada de 78m2, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Giardino Residence Service", com fachada em mármore e argamassa, portão de entrada de alumínio. Prédio com 02 blocos e com 10 pavimentos em cada bloco, total de 70 apartamentos, quatro elevadores, playground, piscina, sauna, salão de festas, e 01 (uma) vaga de garagem na escritura. APARTAMENTO: Sala com piso em porcelanato, varanda com piso em cerâmica e grades de alumínio, corredor de acesso aos quartos com piso em porcelanato, três quartos com piso em porcelanato, sendo que um dos quartos com varanda com piso em cerâmica e grades de alumínio, banheiro social com piso em porcelanato e parede com azulejo até o teto, cozinha com piso em cerâmica. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, taxis, transporte de aplicativos, estação de metrô de superfície e amplo comércio. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 1.350.000,00 (hum milhão, trezentos e cinquenta mil reais). Rio de Janeiro, 10 de junho de 2024.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 88.607, (R-10) em nome de Guilherme Machado Cardoso Fontes, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (R-11/Av-12) – Alienação Fiduciária em favor da Brascan Imobiliária Incorporações S.A (atual ERBE Incorporadora 001 S.A); (R-15) – Penhora: 72ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 0085300-90.1999.5.01.0072, Ação proposta por Espólio de Silvana Maria do Nascimento em face de Guilherme Fontes Filmes Ltda, Guilherme Machado Cardoso Fontes e Yolanda Machado Medina Coeli; (R-18) – Penhora: 20ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 0037600-46.2000.5.01.0020, Ação proposta por Francisco de Barros da Costa em face de Guilherme Machado Cardoso Fontes e outros; (Av-19) – Cessão de Direitos Creditórios decorrentes da Alienação Fiduciária e da Cédula de Crédito Imobiliário: a Brascan Imobiliária Incorporações S.A (atual ERBE Incorporadora 001 S.A), cedeu seus direitos creditórios decorrentes da referida alienação fiduciária, bem como da cédula, à Brazilian Securities Companhia de Securitização.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3058306-6): R\$ 72.076,67 (setenta e dois mil, setenta e seis reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2013 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3332077-1): R\$ 515,36 (quinhentos e quinze reais e trinta e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2022.- 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. 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; A arrematação deverá ser 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% 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 vinte e nove dias do mês de agosto 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, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sandro Lucio Barbosa Pitassi - Juiz de Direito.