



**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 **26.05.2026, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portelleiloes.com.br](http://www.portelleiloes.com.br), da 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 **28.05.2026**, 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. 986 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 964 - descrito e avaliado às fls. 1767/1768.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Justificativa: não houve quem franqueasse a entrada desta Oficial no imóvel. Imóvel: Apartamento 603 do Bloco 02, da Rua Jardim Botânico, nº 742, Jardim Botânico, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 88607, e pela inscrição municipal de nº 3058306-6 (IPTU), área edificada 78m2, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado. Edifício: Construção com 20 anos. Edifício exclusivamente residencial. Estrutura de lazer com playground e piscina. Contando com dois elevadores, direito a uma vaga de garagem. Próximo ao Jardim Botânico e à Lagoa Rodrigo de Freitas. Da Região: Área encontra-se servida por algum dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, comércio, e transporte público. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de fevereiro / 2026 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis similares ao do avaliado, com os preços médios à vista, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro e idade; sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais). Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2026.- 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1710/1711 dos autos, petição da Credora Fiduciária *Brazilian Securities Companhia de Securitização*, informando que “... foi declarada a inexigibilidade da dívida fiduciária do ora Executado, Guilherme Machado Cardoso Fontes. Portanto, não subsiste qualquer débito fiduciário em favor da Brazilian Securities, tampouco qualquer vínculo jurídico que justifique sua permanência como interessada na presente execução. Com a declaração judicial de inexistência da dívida fiduciária, extingue-se a alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel, tornando-se o bem plenamente pertencente ao Executado, Guilherme Machado Cardoso Fontes. Dessa forma, não há mais razão para que a penhora recaia apenas sobre os “direitos aquisitivos”, pois o Executado é proprietário pleno do imóvel, sendo plenamente possível a penhora do próprio bem para fins de satisfação do crédito condominial...”.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3058306-6): R\$ 84.508,31 (oitenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e trinta e um centavos), referente aos exercícios de 2013 a 2024 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3332077-1): R\$ 484,47 (quatrocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 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 trinta dias do mês de março 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, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sandro Lucio Barbosa Pitassi - Juiz de Direito.