



**COMARCA DE SÃO GONÇALO-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 2512, 3º Andar, Santa Catarina, São Gonçalo, RJ.  
Telefone: 3715-8313  
E-mail: sgo02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de HÉLIO ALBI, na pessoa de sua Inventariante e Meeira SHIRLEY DE ALMEIDA ALBI, e esta por si; à EDUARDO DE ALMEIDA ALBI, à RITA DE CÁSSIA THURLER DA SILVA ALBI, e, à MARCELO ALMEIDA ALBI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Ordinária (Processo nº 0003416-57.2003.8.19.0004 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por SUELY DAS GRAÇAS COUTINHO DE FREITAS contra PIT STOP VEÍCULOS, ANDREIA VASCONCELOS DA SILVA e Espólio de HÉLIO ALBI, na forma abaixo:

A DRA. JULIANA LEAL DE MELO, Juíza de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de HÉLIO ALBI, na pessoa de sua Inventariante e Meeira SHIRLEY DE ALMEIDA ALBI, e esta por si; à EDUARDO DE ALMEIDA ALBI, à RITA DE CÁSSIA THURLER DA SILVA ALBI, e, à MARCELO ALMEIDA ALBI, que no dia **10.03.2026, às 12hs:00min**, 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 **12.03.2026**, 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. 471 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 564 - descrito e avaliado às fls. 605/606 (em 20/03/2019).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Aos 20 dias do mês de março do ano de 2019, às 15:55, em cumprimento do Mandado de cumprimento de sentença em execução de título judicial compareci / comparecemos à Rua D. João VI, nº 354, Condomínio Residencial Moradas do Bosque, no bairro do Cônego, Nova Friburgo, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a Avaliação Indireta do imóvel residencial composto de dois quartos, uma sala de estar, uma cozinha e um banheiro, situado à Rua D. João VI, nº 354, Bloco 04, 2º andar, Apartamento 201, no Condomínio Residencial Moradas do Bosque, no bairro do Cônego, Nova Friburgo. Nesta unidade também consta uma vaga de garagem coberta dentro do condomínio. A área condominial possui um espaço de lazer composto por piscina, sauna, salão de festas, quadra de futebol de salão e um parque infantil. Possui também uma portaria que funciona de 07 às 22 horas. O portão principal é eletrônico com sensor para abri-lo e fechá-lo. Os blocos não possuem elevadores. O condomínio oferece sistema de segurança, através de câmeras em todo o seu interior, bem como interfone eletrônico que dá acesso a todos os apartamentos residenciais. Por último, vale ressaltar que o Condomínio Moradas do Bosque está situado em área nobre do bairro do Cônego, próximo à praça principal, onde se encontram estabelecimentos comerciais como farmácia, padaria, restaurantes e lojas de materiais de construção. Em frente ao condomínio se observa um ponto de ônibus que interliga os bairros da Cascatinha e Cônego com Olaria e centro da cidade. Assim sendo, diante da constatação das informações colhidas por este oficial de justiça e prestadas pelo zelador, o Sr. Roberto, AVALIO o apartamento, ora penhorado, no valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 492.980,62 (quatrocentos e noventa e dois mil, novecentos e oitenta reais e sessenta e dois centavos); cujo critério foi realizado em analogia a outra unidade residencial com as mesmas características deste, ora avaliado. Por último, vale ressaltar que o imóvel está alugado e que este oficial de justiça não teve acesso ao seu interior.- Conforme Certidão do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19275, (R-2) em nome de Hélio Albi, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, com Shirley Almeida Albi; (R-3) – **Doação**: Doador: Hélio Albi, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, com Shirley Almeida Albi; Donatário: Eduardo Almeida Albi, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Rita de Cássia Thurler da Silva Albi; Forma do Título: Escritura pública lavrada nestas Notas, no Lº 452, fls. 180, ato nº 077 em 09/03/2007; (R-7) – **Permuta**: Adquirentes: Eduardo Almeida Albi, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com Rita de Cássia Thurler da Silva Albi.- Conforme decisão de fls. 467/468 dos autos, foi declarada a “*Fraude à Execução*”.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0338200354021-1): R\$ 1.217,44 (hum mil, duzentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), referente ao exercício de 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2517586-0): R\$ 337,74 (trezentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024; Condomínio: não apresentava débitos até a data de 28/01/2026.- Cientes os Srs. interessadas que às fls. 928/929 dos autos consta a seguinte decisão: “... 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. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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 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 remissão 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 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dois dias do mês de fevereiro 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, Francis Mendonca Dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Juliana Leal De Melo - Juiz de Direito.