



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 203, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8115 / 2444-8116  
E-mail: [jpa07vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MAX MARTINS JÚNIOR, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0015346-03.2016.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE DAS AMENDOEIRAS contra MAX MARTINS JÚNIOR, na forma abaixo:

A DRA. ANDREIA FLORENCIO BERTO, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MAX MARTINS JÚNIOR, que no dia **01.06.2026, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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 **03.06.2026**, 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. 519 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 509 e 535 - descrito e avaliado às fls. 626/627 (em 06/07/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 04 dias do mês de julho do ano de 2025, às 10:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, nº 800, Bloco 12, Apartamento 303, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação do imóvel situado na Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, nº 800, Bloco 12, Apartamento 303, Anil, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, com inscrição municipal 1627946-5 e registrado sob a matrícula 77377 no 9º Registro de Imóveis, com função de utilização residencial, com área de 56m2, sala e três quartos com piso sem revestimento, cozinha tipo corredor com revestimentos antigos e desgastados, banheiro com revestimentos antigos e desgastados, paredes e teto chapiscados com pintura desgastadas, contando o imóvel com idade de 41 anos (conforme cópia dos documentos que instruem o presente mandado e passam a fazer parte integrante deste Auto). O imóvel localiza-se no Condomínio Village das Amendoeiras, que possui 16 blocos com 03 andares cada um, com 04 apartamentos por andar, sem elevador, portaria 24 horas, estacionamento sem vaga marcada, a área de lazer conta com uma piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva. Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 240.147,34 (duzentos e quarenta mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 77.377, **(R-2)** em nome de Max Martins e sua mulher Maria de Lourdes de Souza Martins, casados sob o regime da comunhão de bens.- Conforme cópias, acostadas às fls. 112 e 132, da Carta de Adjudicação e Decisão do processo nº 0109647-59.1999.8.19.0001, Arrolamento dos bens deixados por Max Martins e sua mulher Maria de Lourdes de Souza Martins, *foi o(s) bem(ns) adjudicado(s) em favor de Max Martins Júnior, por sentença datada de 07/11/2014.- Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1627946-5): R\$ 294,84 (duzentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos), referente ao exercício de 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 698557-6): R\$ 724,70 (setecentos e vinte e quatro reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2021 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.- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e sete dias do mês de abril 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, Roberto Marques Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andreia Florencio Berto - Juíza de Direito.