



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 236, 240 e 242-B, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2207  
E-mail: [cap13vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap13vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de EMILIA LOPES DO R. B. FONTES, na pessoa de seus Herdeiros REGINA AMÉLIA FONTES AVELINO MARTINS e ANTÔNIO CARLOS FONTES AVELINO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0283120-22.2018.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOÃO ALFREDO contra Espólio de EMILIA LOPES DO R. B. FONTES, na forma abaixo:

O DR. PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR, Juiz de Direito da Décima Terceira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de EMILIA LOPES DO R. B. FONTES, na pessoa de seus Herdeiros REGINA AMÉLIA FONTES AVELINO MARTINS e ANTÔNIO CARLOS FONTES AVELINO, que no dia **20.07.2026, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido, por lance não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, ou no dia **22.07.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1292, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 961 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 847, 852, 1099 e 1105 - descrito e avaliado às fls. 1418 (em 04/11/2024).- **CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que em cumprimento ao R. mandado, dirigi-me ao local da diligência, sito na Rua João Alfredo, nº 45, Apartamento 407, Tijuca, nos dias 22/10 às 08:30hs, 04/11 às 11:20hs e ninguém atendeu no local. Não localizei funcionário no prédio. Trata-se de um imóvel medindo aproximadamente 130m2 no 4º pavimento com porteiro eletrônico, sem elevador e sem garagem em um condomínio com três blocos, sem elevador e sem garagem. Sendo assim, levando-se em conta a localização, área construída, a comparação com imóveis próximos, atribuo ao bem descrito o valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 502.894,67 (quinhentos e dois mil, oitocentos e noventa e quatro reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 139347; constando prenotados sob o nº 447428 em 28/11/2006 Título Judicial do registro defensoria datado de 24/02/2006; nº 468966 em 28/03/2008 Título Judicial da 12ª VFP, penhora datada de 28/03/2008; e, nº 664004 em 17/03/2022 Título Judicial da 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro, penhora processo: 032136624.2017.8.19.0001 datada de 31/01/2022.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0598722-7): R\$ 103.893,44 (cento e três mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2017 e 2022 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2302308-8): R\$ 1.159,66 (hum mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta e seis 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 maio 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, Marcelo Souza do Carmo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Pedro Antonio de Oliveira Junior - Juiz de Direito.