



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3530 / 2583-3533
E-mail: mad03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CLAUDIO TUPAN LOPES e ao Espólio de CELIA ROQUE DE AZEVEDO, na pessoa de seu representante legal SALUSTIANO GOMES DE AZEVEDO NETO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0005479-67.2008.8.19.0202 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por ELIZA GOMES DA COSTA contra CLAUDIO TUPAN LOPES, ANA MARIA DE AZEVEDO e Espólio de CELIA ROQUE DE AZEVEDO, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO ALVES BARROSO, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível Regional de Madureira, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CLAUDIO TUPAN LOPES e ao Espólio de CELIA ROQUE DE AZEVEDO, na pessoa de seu representante legal SALUSTIANO GOMES DE AZEVEDO NETO, que no dia **22.10.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: 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 **26.10.2026**, 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. 196 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 125 - descrito e avaliado às fls. 414 (em 17/05/2018).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Do objeto: Localização: Rua Capitão Rezende, nº 307, Apartamento 113. Bairro Engenho Novo. Cidade: Rio de Janeiro. Matrícula RGI: 328858. Matrícula IPTU: 0944595-8. Zoneamento: Zona Residencial. Situação / posição: Casa / Fundos. Imóvel: Apartamento nº 113 e respectivo terreno, situados na Rua Capitão Rezende, nº 307, conforme Certidão do Registro de Imóveis, anexada ao mandado. Diligência: A diligência foi realizada nos dias 21/03/2018, 02/04/2018 e 09/04/2018, ocasiões em que verifiquei que não havia ocupantes no imóvel, posto que os chamados do interfone não foram atendidos. Imóvel: Trata-se de construção antiga, ocupação residencial, revestida externamente em argamassa com pintura na cor clara, sem garagem no Condomínio. Conclusão: Ante ao acima descrito, bem como pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis similares ao avaliado, e considerando sua localização, dimensões, idade, área construída e características gerais. ATRIBUO ao bem o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 301.187,04 (trezentos e um mil, cento e oitenta e sete reais e quatro centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12266, (R-1) em nome de Celia Roque de Azevedo, desquitada.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0944595-8): R\$ 473,93 (quatrocentos e setenta e três reais e noventa e três centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 410063-2): R\$ 751,04 (setecentos e cinquenta e um reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 83.205,38 (oitenta e três mil, duzentos e cinco reais e trinta e oito centavos), conforme planilha datada de julho/2026.- 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 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) 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) 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 cinco dias do mês de agosto de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Rodrigo Pau Brasil, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo Alves Barroso - Juiz de Direito.