



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 327/329/331-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2332
E-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ANNA AUGUSTA DA FONSECA MELLO, na pessoa de sua Inventariante ANDRÉA FONSECA DE MELLO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0193097-59.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JORGE WAZEN contra Espólio de ANNA AUGUSTA DA FONSECA MELLO, na forma abaixo:

O DR. ANDRÉ ALEX BAPTISTA MARTINS, Juiz de Direito da Trigésima Primeira 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 ANNA AUGUSTA DA FONSECA MELLO, na pessoa de sua Inventariante ANDRÉA FONSECA DE MELLO, que no dia **12.11.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.11.2026**, 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. 339 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 334 - descrito e avaliado às fls. 352.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Imóvel: Apartamento 205, situado na Rua Teodoro da Silva, nº 546, Bloco A, Vila Isabel, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 29.980, inscrição municipal nº 0.970.488-3, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. Apartamento 205: Estive presente no local no dia 07/04/2026, às 13:18, onde fui recebida pela moradora do imóvel, Sra. Andrea Fonseca, que franqueou minha entrada. O imóvel possui uma porta de entrada e é composto por uma sala, 2 quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência completa. A sala possui piso de taco em regular estado de conservação e janela de esquadria de alumínio com vista para a parte interna do edifício. Os quartos possuem piso de taco e janela de esquadria de alumínio. O banheiro social não está modernizado e encontra-se em regular estado de conservação. A cozinha, a área de serviço e a dependência não estão modernizados e encontram-se em péssimo estado de conservação. O imóvel possui 60m². Do Condomínio: O edifício possui interfone, elevador, terraço (área social) e portaria 24 horas. Da Região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da Metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de abril/2026. Isto posto, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Rio de Janeiro, 08 de abril de 2026.- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 29980, (R-1) em nome de Anna Augusta da Fonseca Mello, viúva.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0970488-3): R\$ 3.127,37 (três mil, cento e vinte e sete reais e trinta e sete centavos), referente ao exercício de 2002; Taxa de Incêndio (inscrição nº 423007-4): R\$ 751,04 (setecentos e cinquenta e um reais e quatro 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 especial 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) 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) 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos nove dias do mês de setembro 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, Valeria Silva Goncalves De Paula, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Andre Aiex Baptista Martins - Juiz de Direito.