

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

Av. Erasmo Braga, 115, Salas 373, 375 e 377D, Centro – Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 2588-2248 - E-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cumprimento de Sentença (Título Judicial), MOVIDA POR OLINDA CARVALHO DE ALMEIDA em face de D'DA ELIETE CABELEIREIROS LTDA-ME e ELIETE MOREIRA DA SILVA - PROCESSO Nº 0214299-92.2020.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **D'DA ELIETE CABELEIREIROS LTDA-ME e ELIETE MOREIRA DA SILVA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** (JUCERJA Nº 103), **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 27/10/2026 às 11:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 29/10/2026 às 11:30h.** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência.

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO / AVALIADO — APARTAMENTO Nº 104, LOCALIZADO NA RUA MARQUÊS DE SÃO VICENTE, Nº 86, GÁVEA – RIO DE JANEIRO/RJ. Imóvel registrado sob a matrícula nº 82.791, Ficha 01/02/03, no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (Av. Nilo Peçanha, 26, 5º andar, Centro – Rio de Janeiro/RJ). Inscrição Municipal (IPTU) nº 0.911.686-4 – Código de Logradouro (CL) nº 07.671-1. LAUDO DE AVALIAÇÃO NA ÍNTEGRA (fls. 431/433 – Mandado de Avaliação nº 163/2026/MND): "IMÓVEL: Situado na Rua Marques de São Vicente, nº 86, apartamento 104, no bairro da Gávea, nesta cidade. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 82791 e pela Inscrição Municipal de nº 0.911.686-4 (IPTU). APARTAMENTO: Imóvel com ótima localização, próximo à PUC e ao comércio da região, com 1 pavimento constituído por: sala, 1 quarto, 1 ambiente de escritório, cozinha, área externa, estando o mesmo em bom estado de conservação aparente, com área oficialmente edificada de 50m². METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda de imóveis, no mês de junho/2026 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, no momento da referida avaliação. Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 1.220.000,00 (um milhão duzentos e vinte mil reais). Rio de Janeiro, 30 de junho de 2026. ANA LUIZA MARQUES LOPES – Mat. 01/24871 – Oficial de Justiça Avaliador. Mandado 163/2026." AVALIAÇÃO HOMOLOGADA: R\$ 1.220.000,00 (um milhão duzentos e vinte mil reais), por decisão de 24/08/2026.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 1.333,90 (dívida ativa referente ao exercício de 2025, conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.889.364/2026-4, emitida em 31/08/2026), acrescido das cotas do carnê de 2026 em aberto no valor de R\$ 661,80 (cotas 08, 09 e 10, com vencimentos em 08/09, 07/10 e 09/11/2026).

Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Conforme matrícula nº 82.791 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ: R-5 (05/08/1999) – Proprietária atual do imóvel: ELIETE MOREIRA DA SILVA, CPF nº 406.128.647-15, titular de 100% (cem por cento) do bem. AV-6 (averbada em 01/11/2024) – INDISPONIBILIDADE de bens de Eliete Moreira Silva, determinada nos autos do Processo nº 0101508-32.2016.5.01.0080, da 80ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (CNIB), sem notícia de cancelamento até a presente data. R-7 (averbada em 23/06/2025) – PENHORA referente a estes autos (Processo nº 0214299-92.2020.8.19.0001), no valor de R\$ 658.377,88, em favor da exequente Olinda Carvalho de Almeida. R-8 (averbada em 14/08/2025) – PENHORA em favor de LORRANE FERNANDES GAMA, referente à Execução Trabalhista nº 0101508-32.2016.5.01.0080 (80ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro), no valor de R\$ 296.741,62. Não constam credor hipotecário, credor fiduciário, foreiro, promitente comprador/vendedor ou cônjuge registrados na matrícula.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: A executada Eliete Moreira da Silva, por si e na qualidade de representante legal e fiadora da 1ª executada, foi citada por meio do Mandado de Citação nº 158/2021/MND, juntado aos autos em 24/02/2021. Sentença proferida em 23/07/2021, com trânsito em julgado certificado em 26/08/2021. Intimação para cumprimento voluntário da sentença (art. 523 do CPC) certificada às fls. 227, com certidão de ausência de manifestação/pagamento às fls. 251. Deferida a penhora do imóvel por decisão de 03/07/2024, com certidão de ônus reais às fls. 281. Termo de Penhora lavrado em 20/05/2025, com intimação da executada para ciência da penhora certificada às fls. 342 (publicação no DJEN de 26/08/2025). Impugnação à penhora apresentada em 17/09/2025 foi julgada improcedente por decisão de 31/03/2026 (fls. 420/421), com preclusão certificada em 21/05/2026, sem interposição de recurso. Laudo de avaliação juntado às fls. 431/433 e homologado por decisão de 24/08/2026.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). 2 - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). 3 – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 4 - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 5 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). 6 - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuados

os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na 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". 7 - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Ciente os interessados que o leilão eletrônico, segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); 2. Parcelado: Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. 3. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). 4. O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. 4.1. Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 2,5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. 5. Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; Os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. 6. O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. 7. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. 2 - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. 3 - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site

www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. 4 - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. 5 - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. 6 - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote. O leilão eletrônico, obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº 0214299-92.2020.8.19.0001.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (D'DA ELIETE CABELEIREIROS LTDA-ME e ELIETE MOREIRA DA SILVA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 31 de agosto de 2026.
LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES – Juiz de Direito.

SL 2213 – 1152/2026