PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
4ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE DUQUE DE CAXIAS
RUA GENERAL DIONÍSIO 764 SALA 204
JARDIM VINTE E CINCO DE AGOSTO - RJ
Tel.: (21) 3661-9252 - E-mail: dcx04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Execução hipotecária, MOVIDA POR BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A EM LIQUIDAÇÃO - BERJ em face de MARIA JOSE SANTOS SANTANA E ANA LUCIA OLIVEIRA - PROCESSO Nº 0002847-83.1995.8.19.0021, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **PAULO JOSE CABANA DE QUEIROZ ANDRADE** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **MARIA JOSE SANTOS SANTANA E ANA LUCIA OLIVEIRA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE:** 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 **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 03/02/2026 às 11:00h 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 05/02/2026 às 11:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 99 / AVALIADO FLS. 630: CASA 02, IMÓVEL SITUADO NA RUA 10, N° 555 (Lote de Terreno n° 12 da Quadra 55 situado no Loteamento denominado "CIDADE NOVA CAMPINAS") - NOVA CAMPINA – DUQUE DE CAXIAS/RJ. Fls.: 386 - RGI MATRÍCULA: 3956 - CARTÓRIO: 3°. Fls.: 605 - IPTU INSCRIÇÃO: 3.2.604.008.002 – CL: 3051989. Descrição do laudo: Certifico e dou fé que realizei a avaliação do imóvel sito à Rua 10, nº 555, casa 2, Área 2 de Nova Campinas, Duque de Caxias, conforme termo abaixo: - O imóvel é dividido em duas unidades habitacionais diferentes. A primeira, na parte frente do térreo, é ocupada por Silvana da Silva Brito Pires, CPF 153.963.097-84. A segunda, estende-se pelos fundos do térreo, mais toda a área do sobrado, sendo ocupada por Maria Bernardete da Silva Brito, CPF 098.273.657-62 (telefone 97392-3761). Certifico que não localizei no mesmo logradouro imóvel à venda. Certifico que localizei imóveis à venda, com características próximas da do imóvel, em ruas próximas. Certifico que Nova Campinas é considerada, atualmente, localidade de risco, onde nem sempre é seguro transitar, sendo certo que esta OJA somente adentra a localidade na parte da manhã, com vidros abaixados (conforme avisos existentes em muros do lugar) e evitando ficar mais que poucos minutos parada em um mesmo local. Diante do exposto, avalio o bem em R$80.000,00 (oitenta mil reais).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R$ 8.304,25. 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: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL: Prédio nº 555 - Casa 02 (Tipo 32), da rua "10", edificada na metade (50%) do Lote de terreno nº 12, da quadra 55, situado no lugar denominado Cidade Nova Campinas, no 3º Distrito deste Município, medindo 12,00m de frente para a rua "10", igual largura na linha dos fundos, por 30,00m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote nº 10, à esquerda com o lote nº 14, e nos fundos com o lote nº 11, com a área de 360,90m². PROPRIETÁRIA: 1º) MARIA JOSÉ SANTOS SANTANA, brasileira, solteira, maior, comerciária, portadora da carteira de identidade nº 161.330, expedida pelo SSP/MA, em 12/10/1972, inscrita no CPF sob o nº 063.203.763-68, e 2º) ANA LÚCIA OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, comerciária, portadora da carteira de identidade nº 06343050-8, expedida pelo IFP, em 07/08/1973, inscrita no CPF sob o nº 759.053.297-53. FORMA DE AQUISIÇÃO: Escritura de compra e venda, e Financiamento e Assunção de Dívida, lavrada nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro, às folhas 169, do livro 3.161, de 22/05/1985. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 3.956, AV.04, R.06, às folhas 79, do livro 2-K, da 4ª Circunscrição desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. AV.01/MAT. 49.423. ÔNUS ANTERIORES. Certifico que de acordo com a Escritura de compra e venda, e Financiamento e Assunção de Dívida, lavrada nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro, às folhas 169, do livro 3.161, de 22/05/1985, as devedoras MARIA JOSÉ SANTOS SANTANA e ANA LÚCIA OLIVEIRA, acima qualificadas, dão em primeira e especial hipoteca o imóvel constante da presente matrícula ao credor BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO, inscrito no CGC/MF sob o nº 33.633.686/0001-07, com sede no Rios de Janeiro, que cauciona a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do Decreto Lei nº 24.778 de 14/07/1934, os créditos hipotecários decorrentes da primeira e especial hipoteca, pelo valor de Cr$ 28.877.884 (expressão monetária da época), e CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL, devidamente registradas sob o R.07 e AV.08, do registro anterior acima citado.

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. **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.

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 nos 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 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, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. **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 que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro 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.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 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 **0002847-83.1995.8.19.0021**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (MARIA JOSE SANTOS SANTANA E ANA LUCIA OLIVEIRA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 06 de novembro de 2025. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **PAULO JOSE CABANA DE QUEIROZ ANDRADE** – Juiz de Direito.

956