



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
31ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL  
AV. ERASMO BRAGA, 115, SALAS 327,329 E 331 - RJ  
Tel.: (21) 3133-2332 - E-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cobrança, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO PEDRO em face de MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES - PROCESSO Nº 0137484-88.2019.8.19.0001, na forma abaixo:**

O(A) Doutor(a) **LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES** - 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](http://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 10/03/2026 às 15:00h 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 12/03/2026 às 15:00h.**

**DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 366,375 / AVALIADO FLS. 388/393: APARTAMENTO 102, SITUADO NA RUA BARÃO DE MESQUITA, Nº 1025 – GRAJAÚ/RJ. (IPTU C/ 64m²). Fls.: 323 - RGI MATRÍCULA: 45539 - CARTÓRIO: 10º. Fls.: 357 - IPTU INSCRIÇÃO: 0976179-2 – CL: 066381.** Descrição do Laudo: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Inicialmente, informo que, nos dias, 05/08/2025, e 13/08/2025, compareci ao endereço indicado, a fim de proceder à avaliação direta do imóvel, o que não foi possível em razão de não ter encontrado morador no local, nem porteiro no edifício. IMÓVEL: Apartamento 102, situado à Rua Barão de Mesquita, 1025, Grajaú, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 45.539 Inscrição Municipal nº 0.976.179-2 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanham o mandado e fazem parte integrante deste laudo. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: PRÉDIO: Condomínio do Edifício São Pedro, residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de vidro antes do hall de entrada, interfone, 3 pavimentos. O Condomínio não possui garagem, nem porteiro. APARTAMENTO 102: Imóvel com 64m², fundos. DA REGIÃO: O imóvel localiza-se no bairro do Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgoto e acesso a transportes públicos e a farto comércio. DA METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. AVALIAÇÃO: considerando a localização do imóvel e área construída, avalio o bem acima descrito em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

**DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 82,60. 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- Apto 102 , do prédio à rua Barão de Mesquita, 1025, distrito do Andaraí, e 0,0542 do terreno, que mede 18,00m de frente e fundos por 35,00m de extensão em ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 1023 de Rafael Giudice, à esquerda com o de nº 1027 de Nelson Barbosa Rodrigues, e nos fundos com o prédio nº 23 da rua Castro Barbosa de Arnaldo Irmão Ltda. (C.L. 6638-1 - Insc. 976.179-2). PROPRIETÁRIO- José Perroni, brasileiro, casado, residente n/cidade, e Espólio de Raphael Arthur Perroni. REGISTRO ANTERIOR- Lº 3-E, fls.217 nº 4804 d/cartório. R-12-AQUISIÇÃO - Marcia Helena Rouxinol Fernandes, brasileira, solteira, maior, advogada, CIC nº 045.475.997-50, residente nesta cidade, adquiriu o imóvel, nos autos da Reclamação, processo nº 00930/93-00, movida por Mary da Silva Pinheiro, contra Arcada BH Comercio e Representações Ltda, pelo valor de R\$20.000,00, conforme carta de remissão da 12ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte datada de 29.11.2004, assinada, pela Juiza Dra. Silene Cunha de Oliveira. Imposto de transmissão, guia nº1151487 de 20.12.2006. AV-13-45539-INDISPONIBILIDADE - nos termos da Ordem de Indisponibilidade, Protocolo de Indisponibilidade nº 202306.2716.02779465-IA-260, de 27/06/2023, emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por determinação da 2ª Vara de Valença/RJ - Superior Tribunal de Justiça, Processo nº 00047050920218190064, prenotada sob o nº 380241 em 15/10/2024, foi decretada a indisponibilidade dos bens da adquirente do R-12, MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES, não podendo de qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los. R-14-45539-PENHORA - o imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - CPC – Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício, processo nº 0137484-88.2019.8.19.0001, movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO PEDRO, em face de MÁRCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES, para garantia da importância de R\$14.416,29, e mais os acréscimos legais, por determinação do Juiz Dr. Luiz Claudio Silva Jardim Marinho, sendo nomeada depositária a devedora, conforme Decisão da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, de 02/12/2024, prenotada sob o nº 381610 em 18/12/2024, e Termo de 02/04/2025, da referida vara, ambos assinados eletronicamente pelo Juiz supracitado.

**DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Pedido/indicação da penhora às fls.: 322. Deferimento da penhora às fls.: 331 (Decretada Revelia), 347. Termo da penhora às fls.: 366, 375. Certidão da penhora às fls.: 218 em 15/10/2020. Intimação para ciência da penhora às fls.: 349.

**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](http://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](http://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](http://www.alexandroleiloeiro.com.br). Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: [contato@alexandroleiloeiro.com.br](mailto:contato@alexandroleiloeiro.com.br) e no processo nº **0137484-88.2019.8.19.0001**.

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) (MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES) 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 janeiro de 2026. Eu, digitei \_\_\_\_\_, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo\_\_\_\_\_. (ass.) **LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO** – Juiz de Direito.