

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AVENIDA ERASMO BRAGA, 115 – CENTRO – RIO DE JANEIRO – RJ

Tel.: (21) 3133-3173 | E-mail: cap50vciv@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, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO KING DAVID em face de ESPÓLIO DE FRANCISCO LUCIENE PEIXOTO FLORENCIO E VERÔNICA DOS REIS FLORÊNCIO – PROCESSO Nº 0126800-85.2011.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **FERNANDA ROSADO DE SOUZA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) – **ESPÓLIO DE FRANCISCO LUCIENE PEIXOTO FLORENCIO E VERÔNICA DOS REIS FLORÊNCIO** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA**, matriculado na JUCERJA sob o nº 103 e cadastrado no TJ/RJ sob o nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação atualizada, que será encerrado no dia 28/07/2026 às 14h30, e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação atualizada, que será encerrado no dia 30/07/2026 às 14h30.** 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: Direito E Ação Do Apartamento 101, Rua Souza Franco Nº: 491, Vila Isabel, Rio De Janeiro – RJ. Área: 110m². Matriculado no 10º RGI sob o nº 48.907 e na Prefeitura sob o nº de IPTU: 1.964.520-9 – CL: 082149.**DO LAUDO E ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Conforme Laudo de Avaliação às Fls. 1227, o perito avaliou o imóvel em dezembro de 2019. Descrição do Laudo: Apartamento 101, situado na Rua Souza Franco, número 491, Vila Isabel, Rio de Janeiro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 48.907 e inscrição municipal nº 19645209. O apartamento possui 110 m², uma vaga de garagem, é de frente e possui varanda. Metodologia Avaliatória: foram utilizados os sítios imobiliários de compra e venda. **Avaliação original (dezembro/2019): R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais). Avaliação atualizada pela UFIR/RJ 2026 (fator 1,449943, conforme Resolução SEFAZ nº 849/2025): R\$ 855.466,37 (oitocentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e sete centavos). 50% da avaliação atualizada: R\$ 427.733,19 (quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e trinta e três reais e dezenove centavos).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R\$ 5.117,02, débitos de Funesbom no valor de R\$ 869,70 e débitos de condomínio no valor de R\$ 579.605,07. 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: Ciente aos interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: **R03 – PROMESSA DE CESSÃO DE 3/4**

DA FRAÇÃO E PROMESSA DE VENDA DE 3/4 DO APTO: Há uma promessa de compra e venda de Adauto Marques de Oliveira Ramos e s/m Maria Aparecida de Oliveira Ramos; Vicente Francisco Freire da Costa e s/m Jurandir Pinto da Costa e Décio de Almeida Pimenta e s/m Eliza Carrasco Pimenta, prometeram ceder seus direitos a compra de 3/4 da fração, decorrentes do AV1 à Veronica dos Reis Florencio, casada com Francisco Luciene Peixoto Florencio. **R13 – PENHORA DOS DIREITOS À COMPRA DE 3/4 DO IMÓVEL:** Expedida a penhora para 3/4 dos direitos a compra do imóvel, pelo processo 0126800-85.2011.8.19.0001.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Ciente aos interessados que constam as seguintes anotações no processo: Os executados/condôminos foram citados da ação às fls. 55; A sentença consta às fls. 484; Os executados/condôminos foram citados da Execução às fls. 774; O valor da execução consta às fls. 1277; A indicação da penhora às fls. 976; O deferimento da penhora às fls. 998; O termo da penhora às fls. 1110; A intimação para ciência da penhora às fls. 1119 e 1121.

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 irreatável, 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. **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% (cinco por cento) 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.** 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 como reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização. **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** – 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 eletrônica 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. **4** – Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar cópias dos documentos a seguir: 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 e demais documentos 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. O leilão eletrônico obedece estritamente à 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 0126800-85.2011.8.19.0001.

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) (**ESPÓLIO DE FRANCISCO LUCIENE PEIXOTO FLORENCIO E VERÔNICA DOS REIS FLORÊNCIO – Condôminos proprietários de ¼ do imóvel: MAURICIO RODRIGUES e s/m MARILIA ALMEIDA RODRIGUES**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 22 de maio de 2026. **FERNANDA ROSADO DE SOUZA** – Juíza de Direito.