**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
**10ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA - COMARCA DA CAPITAL/RJ**
**Av. Erasmo Braga, 115, SLA 509 e 511-B, Castelo, Fórum Central – Rio de Janeiro - RJ**
**Tel.: (21) 3133-3180 - E-mail: cap10vfaz@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 - Pagamento; Hipoteca / Coisas, MOVIDA POR BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A - EM LIQUIDAÇÃO em face de CELIA MARIA BARBOSA - PROCESSO Nº 0208501-68.2011.8.19.0001, na forma abaixo:**

O(A) Doutor(a) **ALINE MARIA GOMES MASSONI DA COSTA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **CELIA MARIA BARBOSA** - 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 14/12/2026 às 11h00 e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 16/12/2026 às 11h00.** 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:** APARTAMENTO Nº 1401, BLOCO 2, situado na Rua Moraes e Silva, nº 51, Maracanã, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20271-030, com fração de 215/100.000 do terreno e direito a uma vaga de garagem, destinada, indistintamente, na garagem elevada do mesmo bloco, matriculado sob o nº 30.179 no 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Inscrição Municipal (IPTU): 1.514.716-8 - Código Logradouro (CL): 07751-1. Área edificada: 85m² (conforme cadastro do FUNESBOM/CBMERJ). **LAUDO DE AVALIAÇÃO (Auto de Avaliação - fls. 349/350):**Ao(s) dia(s) 14 do mês de 11 do ano de 2025, às 10:00, em cumprimento a Mandado de Avaliação expedido nos autos, a Oficial de Justiça Avaliadora AVALIOU o bem penhorado, conforme se segue: “Certifico e dou fé que aos 14/11/2025 às 10h, compareci na Rua Morais e Silva, 51, Bloco 02, Apto 1401, onde fui informada pelo Sr. Paulo Cesar Fernandes (porteiro) e pelo Sr. Josezito (zelador) que o mencionado imóvel encontra-se fechado e que a Sra. Célia Maria Barbosa não reside no local. Ficando, assim, impossibilitada de ingressar no apartamento 1401, bloco 02, para efetuar a verificação pessoal do estado de conservação do imóvel. Na tentativa de dar total cumprimento ao feito, efetuei a avaliação, ora ordenada, de forma indireta, tomando-se por base o RGI com matrícula 30.179, Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ e inscrição imobiliária número 1.514.716-8 da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, acostados ao mandado. Avaliando o imóvel, localizado na Rua Morais e Silva, 51, Bloco 02, Apartamento 1401, no valor de: AVALIAÇÃO R$ 610.000,00 (SEISCENTOS E DEZ MIL REAIS).” Laudo elaborado por Denise de Paula Silveira, Oficial de Justiça Avaliadora, Matr.

01/15700, em 17/11/2025, e homologado por decisão de 13/07/2026. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)**

**DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R$ 5.576,88 (sendo R$ 3.953,39 inscritos em Dívida Ativa e R$ 1.623,49 referentes a cotas do exercício de 2026, conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.733.048/2026-8, emitida em 16/07/2026), débitos de FUNESBOM no valor de R$ 893,96 (referentes aos exercícios de 2021 a 2025, conforme Certidão Positiva de Débito nº 04197099-W4/2026, emitida pelo CBMERJ em 16/07/2026) e débitos de condomínio no valor de R$ 172.281,18 (conforme planilha apresentada pelo Condomínio do Edifício Portal da Tijuca em petição de 27/05/2026). 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:** Ciente aos interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel (Matrícula nº 30.179 - 11º RGI/RJ): Propriedade em nome de CELIA MARIA BARBOSA, adquirida por Compra e Venda do BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A, conforme R-11; CREDOR HIPOTECÁRIO - BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A (atual denominação informada nos autos: Banco Bradesco BERJ S.A.), conforme hipoteca do R-12, sendo o próprio credor hipotecário o exequente desta execução; PENHORA registrada sob o R-13, em 24/07/2025, em favor do exequente, em decorrência deste processo. Não consta credor fiduciário ativo, foreiro (imóvel não foreiro, conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica de 16/07/2026) nem cônjuge da executada.

**DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente aos interessados que constam as seguintes informações nos autos do processo: a executada foi citada da ação/execução na forma do art. 3º da Lei nº 5.741/71, mediante Certidão Positiva - Pessoa Física de 23/01/2014, no endereço Rua Conde de Bonfim, nº 152, apto. 304, Tijuca/RJ. O pedido de penhora do imóvel foi formulado pelo exequente em petição juntada em 22/04/2020 (fls. 152/153). A penhora foi deferida por decisão de 22/04/2020 (fls. 155). O Termo de Penhora foi lavrado em 25/05/2020, com intimação das partes certificada em 29/05/2020 (fls. 163/166). A penhora foi registrada/averbada junto ao 11º Ofício de Registro de Imóveis em 24/07/2025, sob o R-13 da matrícula nº 30.179 (fls. 307/311). O laudo de avaliação foi atualizado em 17/11/2025 e homologado por decisão de 13/07/2026 (fls. 349/350).

**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, bom 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% (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.** 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 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. 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. 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, 40/4° 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 0208501-68.2011.8.19.0001.

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) (CELIA MARIA BARBOSA) 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 03 de novembro de 2026. **ALINE MARIA GOMES MASSONI DA COSTA** – Juíza de Direito.