



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
47ª Vara Cível da Comarca da Capital
Av. Erasmo Braga, 115, Sls 318, 320-322 C, Centro – Rio de Janeiro/RJ- CEP: 20020-903
Tel.: (21) 2588-2224- E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança, MOVIDA POR CARLOS HENRIQUE BITTENCOURT DA SILVA em face de PAULA BETHANIA MAZZOLENI GONÇALVES FARIA; PAULO BRAZ GONÇALVES FARIA; CLAUDIA BETANIA MAZZOLENI DA FONSECA FARIA - PROCESSO 0124562-49.2018.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LORENA REIS BASTOS DUTRA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **PAULA BETHANIA MAZZOLENI GONÇALVES FARIA; PAULO BRAZ GONÇALVES FARIA; CLAUDIA BETANIA MAZZOLENI DA FONSECA FARIA** - 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 24/03/2026 às 13:00h 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 26/03/2026 às 13:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 745 / AVALIADO FLS. 750/756: TERRENO/RESIDENCIAL, LOTE 07 DO PAL 44658, NA RUA COBE (Nº 276) LADO PAR, ESQUINA COM A RUA DAS ARTES – BANGU – RIO DE JANEIRO/RJ. (IPTU C/ 212m²). Fls.: 781 - RGI MATRÍCULA: 95344 - CARTÓRIO: 12º RGI. Fls.: 725 - IPTU INSCRIÇÃO: 2960423-8 – CL: 012252. Laudo de avaliação: Certifico e dou fé que, recebi o presente mandado e, sem atendimento no local, EFETUEI DE FORMA INDIRETA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RUA DAS ARTES, LOTE 7, BANGU, RJ (imóvel também identificado como Rua Cobé, 276, Bangu, RJ). Vale esclarecer que, o imóvel em questão fica na esquina das ruas, conforme foto anexada. Ressalto que, o imóvel é residencial, localizado em Rua com iluminação pública e com fornecimento de água e saneamento básico. A rua fica próxima a comércio local, com shopping, bancos e mercados. O local também é próximo de favelas, como a comunidade do 48. Assim, de acordo com pesquisa de mercado e a observância da área do terreno indicada na guia de IPTU, AVALIO O IMÓVEL NO VALOR DE R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Desta forma, devolvo o presente para os devidos fins legais.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: 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: Lote 07, do

PAL 44.658, da Rua Cobé, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, de 7ª categoria lado par, esquina da Rua das Artes, com área de 212,54m², medindo 8,00m de frente, 3,00m, 15,70m de canto curvo, com raio de 10,00m, concordando com as Ruas Cobé e das Artes, à direita 8,00m, à esquerda 18,00m, e nos fundos 13,00m, confrontando à direita com a Rua das Artes, à esquerda com o lote 06 do mesmo PAL da Rua Cobé, e nos fundos com o lote 08 do mesmo PAL, da Rua das Artes. PROPRIETÁRIOS: PAULO BRAZ GONCALVES FARIA, brasileiro, do comércio, inscrito no CPF/MF sob o nº 934.807.177-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CLAUDIA BETANIA MAZZOLENI DA FONSECA FARIA, residentes e domiciliados nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 193943, 4º Registro de Imóveis. CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº2.960.423-8, CL nº03.122-9 (Rua Cobé) e 01.225-5 (Rua das Artes). Matrícula aberta aos 30/01/2026, por Honima Lima, Mat. TIRJ 94-2993. AV -1- M - 95344 - INDISPONIBILIDADE: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 193943, em 20/06/2023, que de acordo com a certidão da Central Nacional de Indisponibilidade de bens, protocolo nº202306.1911.02763450-IA-210, processo nº01006376420185010069, da 69ª Vara do Trabalho desta cidade, foi decretada a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de PAULO BRAZ GONCALVES FARIA, já qualificado, não podendo de qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los. Não foram pagos os emolumentos devidos pela averbação deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 1211, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. R-5-M-95344- PENHORA: Prenotação nº 126514, aos 22/01/2026. Pela certidão expedida em 20/07/2025, pela 47ª Vara Cível, desta cidade, capeando Termo de Penhora de 20/07/2025, extraídos dos autos de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança nº0124562-49.2018.8.19.0001, ajuizada por ESPÓLIO DE NIVAL BADARÓ DA SILVA em face de: 1) PAULA BETHANIA MAZZOLENI GONÇALVES FARIA, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.091.337-62; 2) PAULO BRAZ GONÇALVES FARIA, já qualificado; 3) CLAUDIA BETANIA MAZZOLENI DA FONSECA FARIA, já qualificada, foi o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$843.274,49. Nomeado o próprio executado depositário do bem. Registro concluído aos 30/01/2026, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 58037 JAR.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Pedido/indicação da penhora às fls.: 562, 706. Deferimento da penhora às fls.: 581, 729. Termo da penhora às fls.: 745. Certidão da penhora às fls.: 747. Intimação para ciência da penhora às fls.: 584, 732.

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. 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.

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 30% trinta 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 **0124562-49.2018.8.19.0001**.

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) (PAULA BETHANIA MAZZOLENI GONÇALVES FARIA; PAULO BRAZ GONÇALVES FARIA; CLAUDIA BETANIA MAZZOLENI DA FONSECA FARIA) 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 10 de fevereiro de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **LORENA REIS BASTOS DUTRA** – Juiz de Direito.