



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
19ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
Av. Erasmo Braga, 115, Salas 236, 238 e 240-B Lâmina I
Centro – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20210-030
Tel.: (21) 3133-2272 - E-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE e PRESENCIAL, DE INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO MOVIDA POR ELIANE ALVES RAJAO E ALINE ALVES RAJAO em face de ESPÓLIO DE REGINA AMARAL DE SALLES E ESPÓLIO DE JOÃO NECÉSIO TAVARES FERREIRA DE SALLES, ambos representados pelo inventariante PEDRO AUGUSTO AMARAL DE SALLES - PROCESSO Nº 0039745-34.1990.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO** – 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 REGINA AMARAL DE SALLES E ESPÓLIO DE JOÃO NECÉSIO TAVARES FERREIRA DE SALLES**, representado por seu inventariante **PEDRO AUGUSTO AMARAL DE SALLES** que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE E PRESENCIAL**: 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 27/04/2026 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 29/04/2026 às 15:00h. E concomitantemente, de forma presencial, no 5º andar do Fórum Central, localizado na Avenida Erasmo Braga, nº 115, próximo ao hall dos elevadores entre as laminas 1 e 2, Centro, nesta Cidade.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO: Fls. 603 / AVALIADO Fls. 1153: APARTAMENTO 401, SITUADO NA RUA PIRES DE ALMEIDA, Nº 7 - LARANJEIRAS, RIO DE JANEIRO/RJ. RGI - MATRÍCULA: 364 - CARTÓRIO: 9º RGI; IPTU - INSCRIÇÃO: 05925185 – CL: 07950-9. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: Situado à Rua Pires de Almeida, nº 07, apto 401. Matrícula 194.982 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e inscrição municipal (IPTU) nº 0.592.518-5. DA REGIÃO: O imóvel localiza-se em trecho bem valorizado, próximo à Lagoa Rodrigo de Freitas (via Túnel Rebouças), bancos, supermercados, restaurantes, acesso ao Cristo Redentor e à Casa de Cultura Roberto Marinho. DO EDIFÍCIO E UNIDADE: Prédio: Construção de 1943. Condomínio simples, sem porteiro, sem garagem e com um elevador antigo de porta pantográfica. Apartamento: Unidade de esquina, com sala de frente para a Rua Pires de Almeida e quartos voltados para a Rua das Laranjeiras. Recebe o sol da manhã. Dependências: Composto por 3 quartos, 3 banheiros, cozinha, dependências de empregada e uma pequena copa. Estado de Conservação: O imóvel necessita de uma pesada obra de modernização. Condomínio: Valor aproximado de R\$ 1.200,00. AVALIAÇÃO: Com base nos valores de mercado e parâmetros de imóveis similares, o imóvel é avaliado em R\$

1.256.700,00 (um milhão, duzentos e cinquenta e seis mil e setecentos reais). R\$ 7.100,00. O METRO QUADRADO.

DOS DÉBITOS VINCULADOS AO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 87.255,55 (2011 até 2026), débitos de Funesbom no valor de R\$ 1.573,62 (2020 até 2026); Conforme planilha do Condomínio, Constam débitos no período de 09/2025 até 02/2026, no valor de R\$ 9.413,49. 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 **DESCRIÇÃO: Matrícula nº 364: IMÓVEL.-** Rua Pires de Almeida nº 7 apto 401 com 1/10 do terreno e com direito a 1/10 no condomínio dos quartos e instalações no ático do edifício, esquina da rua das Laranjeiras. FREGUESIA - Gloria, INSCRIÇÃO FRE nº 592.518 C.L. 7950. CARACTERÍSTICAS terreno mede 28,50m de frente, 28,20m de fundos, 23,00m a esquerda o 18,89m a direita sobre o alinhamento da rua das Laranjeiras, com a qual faz esquinas CONFRONTAÇÕES – à direita com a rua das Laranjeiras, a esquerda com nº 15 da rua Pires de Almeida, da Sul America Companhia Nacional de Seguros de Vida e outros, nos fundos com o nº 536 da rua das Laranjeiras, de Afonsina de Sousa Silveira ou sucessores. PROPRIETARIO João Necesio Tavares Ferreira de Salles, advogado, CPF nº 006.220.527, identidade 10.608 expedida pela OAB, e sua mulher Regina Amaral de Salles, do lar, identidade 1.161.090 IFP, brasileiros, casados, pelo regime da comunhão de bens, residentes na rua Pires de Almeida nº 7 apto 401. **R-3 PENHORA:** Consta Penhora em 1º Grau nos autos da Ação Movida por ELIANE ALVES RAJAO E OUTRA E ALINE ALVES RAJAO em face de ESPÓLIO DE REGINA AMARAL DE SALLES E - PROCESSO Nº 0039745-34.1990.8.19.0001.

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 irretroatável, 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 venda será efetuada à vista. Eventual proposta de pagamento parcelado deverá ser apresentada por escrito, nos termos do art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência; **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. **Eventual proposta de pagamento parcelado deverá ser apresentada por escrito, nos termos do art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência.** **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.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **6.** 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. Alexandre 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 **0039745-34.1990.8.19.0001**.

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) (ESPÓLIO DE REGINA AMARAL DE SALLES E ESPÓLIO DE JOÃO NECÉSIO TAVARES FERREIRA DE SALLES POR SEU INVENTARIANTE: PEDRO AUGUSTO AMARAL DE SALLES) 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.** Cientes os interessados que conforme v. acórdão lançado no Agravo de Instrumento n. 0055936-68.2024.8.19.0000 fica reservada a meação em favor do ESPÓLIO DE JOÃO NECÉSIO TAVARES FERREIRA DE SALLES, na razão de 50% (cinquenta por cento) do produto do leilão. **CUMPRASE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 31 de março de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO** – Juíza de Direito.