

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
3ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº, 2º andar – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3385-8700 - E-mail: btj03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO – AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALCOBAÇA em face de MÁRCIA MARIA DOS SANTOS e ESPÓLIO DE EDSON DE SOUZA BARBOSA - PROCESSO Nº 0001953-13.2004.8.19.0209, na forma abaixo:

O Doutor **EDUARDO PACHECO DE MEDEIROS SOARES** – Juiz de Direito da Vara acima, **FAZ SABER** por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) – **MÁRCIA MARIA DOS SANTOS e ESPÓLIO DE EDSON DE SOUZA BARBOSA** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – inscrito na JUCERJA sob o nº 103, Cadastro TJ/RJ nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia 28/07/2026 às 12h00h, 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 30/07/2026 às 12h00h.** 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 COBERTURA C-01 (Cobertura Duplex), posicionada na parte frontal do prédio, com área de **338 m²**, situado na **RUA PEDRO LAGO, Nº 103, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO/RJ** – Edifício Alcobaça. Com direito a **DUAS VAGAS DE GARAGEM**, correspondendo à fração ideal de 2/6 do terreno. Inscrição Fiscal (IPTU): 1.729.133-7. Matrícula nº 151.611 – 9º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital.

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 507 – id. 602 – Manda – homologado à fl. 609):

COBERTURA C-01 – Cobertura duplex, posicionada na parte frontal do prédio. Primeiro Pavimento: salão (piso em tábua corrida), lavabo, quatro quartos, sendo duas suítes, dois quartos com varanda (piso em tábua corrida), banheiro (azulejados integralmente), cozinha, área de serviço, dois quartos de empregada com banheiro. Segundo Piso: com acesso por escada de ferro – saleta e área livre, piso cimentado, necessitando de pintura. Estado de conservação: mau estado de conservação, precisando de reforma. Cozinha azulejada até o teto, com vazamentos. Área de serviço com infiltrações. Varanda e piscina com deck precisando de reformas. Avaliador Judicial: Carlos Henrique Freitas Godov – Mat. 01/23.614 – Data: 26/05/2014. Avaliação de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). Correspondente a 706.630,5499 UFIR, atualizado nesta data em R\$ 3.505.170,17 (três milhões, quinhentos e cinco mil, cento e setenta reais e dezessete centavos).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

Certidões anexadas nas fls. 1243/1293, constando informações do imóvel e dos devedores. Informações atualizadas sobre débitos, bem como certidões e RGI atualizados, serão apresentadas no ato do leilão, se houver.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL (Matrícula nº 151.611 – 9º Ofício de RGI):

AV.06 – Promessa de Compra e Venda: Por escritura de 28/06/1991, prenotada em 04/09/1991 sob nº 492.002, MOZART OLIVIO STONOGA e ALDA GUILHERMINA VASCONCELLOS STONOGA prometeram vender o imóvel a EDSON DE SOUZA BARBOSA (CIC 551.582.937-91), casado em comunhão com MARLI MARY DE SOUZA BARBOSA. O imóvel encontra-se registrado como Direito e Ação.

PENHORA (Execução de Alimentos – 12ª Vara de Família): Processo nº 2005.001.097972-2 – Retificação do Termo de Penhora de 07/04/2006, incidente sobre 50% do direito e ação de titularidade de EDSON DE SOUZA BARBOSA, valor de R\$ 153.223,81, em favor de NANA MARIA DOS SANTOS BARBOSA, MILA DOS SANTOS BARBOSA e LARA DOS SANTOS BARBOSA.

PENHORA (R.13 do RGI – 3ª Vara Cível da Barra da Tijuca – Processo 0001953-13.13.2004.8.19.0001): Registrado pelo Ofício nº 1333/09 de 0807/09, prenotado em 09/08/13 – Proposta pelo Condomínio do Edifício Alcobaça.

PENHORA (R.14 do RGI – 12ª Vara de Fazenda Pública – Processo 0452977-96.2014.8.19.0001): Registrado pelo Ofício nº 2397/20 de 24/08/20, prenotado em 04/09/20 – Proposta por Município do Rio de Janeiro.

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. **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 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 que se reverterá em favor do credor, e responderá 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 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 CPC, 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. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, II, §7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance, no ato do leilão, não 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 verba honorária ao Leiloeiro de 5% sobre a Avaliação (art. 7º, §3º, Resolução CNJ nº 236/2016), bem como reembolso integral das despesas adiantadas. **5.** O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; os débitos de natureza propter rem serão sub-rogados sobre o preço da alienação, conforme §1º, art. 908 do CPC e art. 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 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 no Escritório do Leiloeiro: 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 0001953-13.2004.8.19.0209.

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 os Executados (MÁRCIA MARIA DOS SANTOS**

e ESPÓLIO DE EDSON DE SOUZA BARBOSA) intimados da hasta pública se não forem encontrados por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do CPC, 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 25 de maio de 2026. **EDUARDO PACHECO DE MEDEIROS SOARES – Juiz de Direito.**

SL 2139 - 1079-2026