



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO MEIER
Rua Aristides Caire, 35, Sl. 402 Méier, Rio de Janeiro/RJ
Tel.: (21) 3279-8136 - E-mail: mei05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, MOVIDA POR JOSÉ FERREIRA LOPES, LIA MAURA DE ALMEIDA FERREIRA LOPES em face de ESPÓLIO DE IRIS LOPES MONTEIRO (Representante Legal NÁDIA MARIA LOPES MONTEIRO) E ESPÓLIO DE ANNA THEREZINHA DE JESUS LOPES (Representante Legal PAULO HENRIQUE LOPES DA FONSECA) - PROCESSO Nº 0016746-61.2021.8.19.0208, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) interessado(s) supramencionado(s) - 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 25/08/2026 às 14:30h 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 27/08/2026 às 14:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO:

LOTE 01) BEM AVALIADO FLS. 261/262 (258): APARTAMENTO 101, NA RUA COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA (ANTIGA RUA ATALAIA), Nº 80 – ENGENHO DE DENTRO/RJ. (IPTU C/ 98m²). INSCRITO NO 6º RGI SOB O Nº 141488 E NA PREFEITURA SOB O Nº 0318530-3 – CL: 06587-0. JUSTIFICATIVA: AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Ao(s) 21dia(s) do mês de Fevereiro do ano de 2024, às 14h30, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, após preenchidas as formalidades legais, para garantia do valor principal e seus acréscimos legais, eu, Oficial de Justiça Avaliador, procedi à avaliação do seguinte bem imóvel: número 80, da rua COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA APARTAMENTO 101/ENGENHO DE DENTRO. AVALIAÇÃO: Não tendo sido possível adentrar ao imóvel procedi a avaliação indireta do mesmo. Trata-se de imóvel localizado em área urbanizada (rua asfaltada, próximo a comércio e transporte público), imóvel com 98m², FRENTE, datado de 1970, residencial. Avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).

LOTE 02) BEM AVALIADO FLS. 264/265 (259): APARTAMENTO 102, NA RUA COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA (ANTIGA RUA ATALAIA), Nº 80 – ENGENHO DE DENTRO/RJ. (IPTU C/ 130m²). INSCRITO NO 6º RGI SOB O Nº 141489 E NA PREFEITURA SOB O Nº DE IPTU: 0028955-3 – CL: 06587-0. JUSTIFICATIVA: Ao(s) 21dia(s) do mês de fevereiro do ano de 2024, às 14h30, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, após preenchidas as formalidades legais, para garantia do valor principal e seus acréscimos legais, eu, Oficial de Justiça Avaliador, procedi à avaliação do seguinte bem imóvel: número 80, da rua COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA APARTAMENTO 102/ENGENHO

DE DENTRO. AVALIAÇÃO: Não tendo sido possível adentrar ao imóvel procedi a avaliação indireta do mesmo. Trata-se de imóvel localizado em área urbanizada (rua asfaltada, próximo a comércio e transporte público), imóvel com 130m², FRENTE, datado de 1970, residencial. **Avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).**

LOTE 03) BEM AVALIADO FLS. 267/268 (256): CASA 01, NA RUA COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA (ANTIGA RUA ATALAIA), Nº 78 – ENGENHO DE DENTRO/RJ. (IPTU C/ 99m²). IMÓVEL REGISTRADO NO 6º RGI SOB O Nº 141490 E NA PREFEITURA SOB O Nº DE INSCRIÇÃO: 0520127-2 – CL: 06587-0. JUSTIFICATIVA: AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL: Ao(s) 21dia(s) do mês de fevereiro do ano de 2024, às 14h30, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, após preenchidas as formalidades legais, para garantia do valor principal e seus acréscimos legais, eu, Oficial de Justiça Avaliador, procedi à avaliação do seguinte bem imóvel: número 78, da rua COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA casa 1/ENGENHO DE DENTRO. AVALIAÇÃO: Não tendo sido possível adentrar ao imóvel procedi a avaliação indireta do mesmo. Trata-se de imóvel localizado em área urbanizada (rua asfaltada, próximo a comércio e transporte público), imóvel com 99m², fundos, datado de 1942, residencial. **Avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 195.000,00 (CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS).**

LOTE 04) BEM AVALIADO FLS. 270/271 (257): CASA 02, NA RUA COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA (ANTIGA RUA ATALAIA), Nº 78 – ENGENHO DE DENTRO/RJ. (IPTU C/ 93m²). IMÓVEL REGISTRADO NO 6º RGI SOB O Nº 141491 E NA PREFEITURA SOB O Nº 0520128-0 – CL: 06587-0. JUSTIFICATIVA: Ao(s) 21dia(s) do mês de fevereiro do ano de 2024, às 14h30, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, após preenchidas as formalidades legais, para garantia do valor principal e seus acréscimos legais, eu, Oficial de Justiça Avaliador, procedi à avaliação do seguinte bem imóvel: número 78, da rua COMENDADOR JOÃO CARNEIRO DE ALMEIDA casa 2/ENGENHO DE DENTRO. AVALIAÇÃO: Não tendo sido possível adentrar ao imóvel procedi a avaliação indireta do mesmo. Trata-se de imóvel localizado em área urbanizada (rua asfaltada, próximo a comércio e transporte público), imóvel com 93m², fundos, datado de 1942, residencial. **Avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS).**

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: Ciente aos interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: LOTE 1) APARTAMENTO 101 do prédio situado na RUA ATALAIA Nº 80, e sua correspondente a fração ideal de 4/14 do respectivo terreno, que mede na totalidade: 12,00m de frente, 12,50m de fundos, 45,20m de extensão à direita e 41,00m à esquerda. confrontando de um lado com o lote 102-B, e 97, do outro lado com o prédio nº 84 e nos fundos com parte do lote 95-A. PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ FERREIRA LOPES, menos impúbere, na proporção de 1/3; 2) ANA TEREZINHA DE JESUS LOPES, na proporção de 1/6; 3) PAULO HENRIQUE LOPES DA FONSECA, na proporção de 1/6 e 4) IRIS LOPES MONTEIRO, brasileira, advogada, a proporção de 1/3. LOTE 02) APARTAMENTO 102 do prédio situado na RUA ATALAIA Nº 80, e sua correspondente a fração ideal de 4/14 do

respectivo terreno, que mede na totalidade: 12,00m de frente, 12,50m de fundos, 45,20m de extensão à direita e 41,00m à esquerda. confrontando de um lado com o lote 102-B, e 97, do outro lado com o prédio nº 84 e nos fundos com parte do lote 95-A. PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ FERREIRA LOPES, menos impúbere, na proporção de 1/3; 2) ANA TEREZINHA DE JESUS LOPES, na proporção de 1/6; 3) PAULO HENRIQUE LOPES DA FONSECA, na proporção de 1/6 e 4) IRIS LOPES MONTEIRO, brasileira, advogada, a proporção de 1/3. LOTE 03) CASA 1 situada na RUA ATALAIA N 78, e sua correspondente a fração ideal de 3/14 do respetivo terreno, que mede na totalidade: 12,00m de frente, 12,50m de fundos, 45,20m de extensão a direita e 41,00m à esquerda: confrontando de um lado com o lote 102-B, e 97, do outro lado com o prédio nº 84 e nos fundos com parte do lote 95-A. PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ FERREIRA LOPES, menos impúbere, na proporção de 1/3; 2) ANA TEREZINHA DE JESUS LOPES, na proporção de 1/6; 3) PAULO HENRIQUE LOPES DA FONSECA, na proporção de 1/6 e 4) IRIS LOPES MONTEIRO, brasileira, advogada, a proporção de 1/3; LOTE 04) CASA 2 situada na RUA ATALAIA N 78, e sua correspondente a fração ideal de 3/14 do respetivo terreno, que mede na totalidade: 12,00m de frente, 12,50m de fundos, 45,20m de extensão a direita e 41,00m à esquerda: confrontando de um lado com o lote 102-B, e 97, do outro lado com o prédio nº 84 e nos fundos com parte do lote 95-A. PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ FERREIRA LOPES, menos impúbere, na proporção de 1/3; 2) ANA TEREZINHA DE JESUS LOPES, na proporção de 1/6; 3) PAULO HENRIQUE LOPES DA FONSECA, na proporção de 1/6 e 4) IRIS LOPES MONTEIRO, brasileira, advogada, a proporção de 1/3.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Ciente aos interessados que constam as seguintes informações nos autos do processo: Réus citados da ação às fls.: 85/89, 91/92; Sentença consta às fls.: 231.

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.

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% 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. 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, 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 **0016746-61.2021.8.19.0208**.

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) **JOSÉ FERREIRA LOPES, LIA MAURA DE ALMEIDA FERREIRA LOPES, ESPÓLIO DE IRIS LOPES MONTEIRO (Representante Legal NÁDIA MARIA LOPES MONTEIRO) E ESPÓLIO DE ANNA THEREZINHA DE JESUS LOPES (Representante Legal PAULO HENRIQUE LOPES DA FONSECA)** 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 19 de junho de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, _____, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA** – Juiz de Direito.

SL 2147