PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
31ª VARA CÍVEL – COMARCA DA CAPITAL/RJ
Av. Erasmo Braga, 115, SL 327/329/331 CORR D – Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3133-2332 - E-mail: cap31vciv@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 de Título Extrajudicial, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO PEDRO em face de MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES - PROCESSO Nº 0073045-68.2019.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES**- que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – JUCERJA nº 103, cadastrado no TJ/RJ sob o nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 28/07/2026 às 13h30h 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 30/07/2026 às 13h30h.** 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: LOJA A – Imóvel comercial situado na Rua Barão de Mesquita, nº 1025, Loja A, Grajaú, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20540-004 – Condomínio São Pedro – Matrícula nº 45.552 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – Área edificada: 65 m².
DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 487/488 – transcrição integral):
Imóvel comercial situado à Rua Barão de Mesquita, 1025, Loja A, Grajaú. Dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº 45.552, e na Inscrição Municipal nº 0.976.176-8 (IPTU). DA LOJA: Imóvel comercial do tipo loja, com 65m² de área edificada, loja de rua com acesso direto pela calçada, estrutura composta por salão principal no pavimento térreo, contendo mezanino acessado por escada em concreto, 2 banheiros e uma pequena copa. Na data da diligência, verificou-se que no endereço encontra-se estabelecida a empresa CityLar, em pleno funcionamento. DA REGIÃO: O imóvel localiza-se no bairro do Grajaú, servido de todos os melhoramentos públicos do município, com acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados do mercado da região. CONCLUSÃO: Considerando a localização do imóvel, área construída e estado de conservação, avalio o bem em R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). Rio de Janeiro, 11 de março de 2026. Karla Fernandes Velloso – Oficial de Justiça Avaliadora – Mat. 01/26471.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Não Constam débitos de IPTU, conforme certidão. Débitos do Condomínio Exequente no valor de R$ 728.085,36. 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: Matrícula nº 45.552 – 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – Certidão emitida em 02/06/2026. PROPRIETÁRIA: MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES (R-12 – Compra de 19/11/1998). Imóvel NÃO FOREIRO (sem laudêmio – Certidão Fiscal 02/06/2026). Convenção de Condomínio registrada no Registro Auxiliar nº 1250 (AV-7 – 15/01/1993). DAS INDISPONIBILIDADES: AV-13 – Indisponibilidade de bens decretada pela 2ª Vara da Comarca de Valença/RJ (Processo nº 00047050920218190064), por determinação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202306.2716.02779465-IA-260, de 27/06/2023, prenotada sob o nº 370810 em 28/06/2023 – não pode ser alienado ou onerado de qualquer forma, direta ou indiretamente. DAS PENHORAS: R-14 – Penhora averbada em 07/07/2023, nos autos da ação de Procedimento Sumário (Processo nº 0008023-44.2014.8.19.0064), movida por Lucas Bensiman da Silva Fontenelle Pereira em face de Márcia Helena Rouxinol Fernandes, 2ª Vara da Comarca de Valença/RJ, para garantia da importância de R$33.582,76 e acréscimos legais, conforme Termo de Penhora de 14.12.2021, prenotada sob o nº 370147 em 25/05/2023. R-15 – Penhora averbada em 30/04/2026, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 0073045-68.2019.8.19.0001), movida pelo Condomínio do Edifício São Pedro em face de Márcia Helena Rouxinol Fernandes, 31ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, para garantia da importância de R$134.372,63 e acréscimos legais, conforme Termos de Penhora de 08/02/2026 e 14/04/2026, prenotada sob o nº 389236 em 23/02/2026.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Executada citada por Edital – revelia decretada – Curador Especial nomeado (Defensoria Pública, fls. 422 – 20/05/2025). Penhora deferida em 29/09/2025 (fls. 452). Partes intimadas da penhora por publicação no D.O. em 22/04/2026 e 27/04/2026 (fls. 536/545/546).

.

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, bem como o Código de Processo Civil vigente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento de 30% (trinta por cento) do valor lançado no ato (imediato), com complementação do saldo no prazo de até 15 (quinze) dias, na forma do art. 892, caput, do CPC e conforme autorização do MM. Juízo (fls. 552). Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão, à disposição do Juízo. **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 3% (três por cento) sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem como 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 **0073045-68.2019.8.19.0001**.

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) (MARCIA HELENA ROUXINOL FERNANDES) 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 12 de junho de 2026. **LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO** – Juiz de Direito.

SL 2162 – Expediente 1102/2026