

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

Av Erasmo Braga nº 115 – Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20020-903

Tel.: (21) 3133-2222 - E-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cumprimento de Sentença, MOVIDA POR ROSANA CHIGRES KUSCHNIR em face de ESPÓLIO DE LEDA MENDES MARIANO DE AZEVEDO e AMAURY MARIANO DE AZEVEDO - PROCESSO Nº 0837363-14.2022.8.19.0001, na forma abaixo:

A Doutora **ANA PAULA PONTES CARDOSO** – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ESPÓLIO DE LEDA MENDES MARIANO DE AZEVEDO e AMAURY MARIANO DE AZEVEDO** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – JUCERJA Nº 103, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia 25/08/2026 às 13h00 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 13h00.** 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 RESIDENCIAL Nº 501 do prédio situado na **Avenida Portugal, nº 584 (antigo nº 222)**, freguesia da Lagoa, com frente também para a Rua Marechal Cantuária nº 53, bairro da Urca, Rio de Janeiro/RJ, integrante do Condomínio do Edifício Urca-Mar, localizado no último pavimento de apartamentos, possuindo área descoberta (terraço frontal). Correspondente à fração ideal de 23/711 do domínio útil do terreno foreiro ao Domínio da União, medindo o terreno, na totalidade: 10,00m de frente pela Av. Portugal, 10,21m nos fundos (onde faz frente para a Rua Marechal Cantuária), 28,56m de extensão pelo lado direito e 29,24m pelo lado esquerdo, confrontando à direita com os prédios nº 226 da Av. Portugal e nº 57 da Rua Marechal Cantuária, à esquerda com o prédio nº 218 da Av. Portugal, e nos fundos com a Rua Marechal Cantuária. **COMPOSIÇÃO:** sala, cozinha, 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, área de serviço, sem vaga de garagem e um grande terraço frontal. **Inscrição Municipal (IPTU) nº 0650419-5 – CL 07964-0. Matrícula nº 40.262 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.** Conforme Laudo Pericial de Engenharia elaborado pelo Perito do Juízo GERSON MACHADO DE ALMEIDA, Engenheiro Civil, CREA-RJ 1989100537, datado de 30/07/2025, homologado por

decisão judicial de 12/12/2025 (última e única avaliação constante dos autos), o imóvel foi avaliado considerando área total de 67,94 m² (área privativa mais terraço, apurada em vistoria e cálculo técnico conforme ABNT NBR 14653-2) e valor unitário de mercado de R\$ 16.061,54/m². **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.091.220,92 (um milhão, noventa e um mil, duzentos e vinte reais e noventa e dois centavos).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 9.185,63 (Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica de 09/07/2026), débitos de Funesbom no valor de R\$ 298,06 (Certidão CBMERJ de 09/07/2026). 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: Conforme certidão da matrícula nº 40.262 do 3º RGI/RJ, emitida em 08/07/2026: PROPRIEDADE: adquirido por ACHILES MARIANO DE AZEVEDO NETTO e sua mulher LEDA MENDES MARIANO DE AZEVEDO, casados pelo regime da comunhão de bens, por compra e venda (**R-1-M-40.262**, de 20/07/1988); **R-2-M-40.262** – HIPOTECA à Caixa Econômica Federal (CEF), de 26/07/1988; **R-4-M-40.262** – PENHORA da 9ª Vara de Fazenda Pública (execução fiscal do Município do Rio de Janeiro em face de Achilles Mariano de Azevedo Netto, Processo nº 0776/1995 – Certidões de Dívida nº 01/026691/1991, 01/025182/1992 e 01/054325/1993), protocolo 185.838 de 23/10/2000; **R-5-M-40.262** – PENHORA da 12ª Vara de Fazenda Pública (execução fiscal do Município do Rio de Janeiro em face de Achilles Mariano de Azevedo Netto, Processo nº I-2186/1998 – Certidão de Dívida nº 01/065705/1994), protocolo 193.896 de 29/10/2001; **R-6-M-40.262** – PENHORA destes autos, Processo nº 0837363-14.2022.8.19.0001 (46ª Vara Cível), protocolo 384506 de 20/05/2025. Imóvel com fração ideal de 23/711 do domínio útil do terreno FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: SENTENÇA: proferida em 14/08/2023 (ID 72349082). PENHORA: deferida a penhora integral (100%) do imóvel (decisão de 07/05/2025), com registro na matrícula nº 40.262 do 3º RGI sob R-6, protocolo 384506, em 20/05/2025; a penhora integral foi confirmada por acórdão transitado em julgado em 18/05/2026 (Agravo de Instrumento nº 0006290-21.2026.8.19.0000). Tramita ação autônoma de regresso (Processo nº 3088938-04.2026.8.19.0001) movida pelo executado contra o Condomínio do Edifício Urcamar e a própria exequente.

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 pignoratório, 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 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 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 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 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, 40/4º 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 0837363-14.2022.8.19.0001.

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) (ESPÓLIO DE LEDA MENDES MARIANO DE AZEVEDO e AMAURY MARIANO DE AZEVEDO) 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.** Dado e passado, nesta Cidade do Rio de Janeiro, em 13 de julho de 2026. **ANA PAULA PONTES CARDOSO** – Juíza de Direito.