

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
8ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL/RJ
Av. Erasmo Braga, 115, Sala 401/403 – Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3133-2986 - E-mail: cap08vfaz@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, Extraído dos autos da Ação de **Execução de Título Extrajudicial**, movida por **BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A (ATUAL BANCO BRADESCO BERJ S.A.)** em face de **ESPÓLIO DE ACYR FERNANDES SOARES E MARIZE VERA CAMPOS SOARES** - Processo Nº **0057406-74.2000.8.19.0001**, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ALESSANDRA CRISTINA TUFVESSON DE CAMPOS MELO** – 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 ACYR FERNANDES SOARES e MARIZE VERA CAMPOS SOARES** - 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 **11/08/2026 às 14h30h** 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 **13/08/2026 às 14h30h**. 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 301, situado na Rua Alice de Freitas, nº 44, Bairro de Vaz Lobo, Rio de Janeiro/RJ, com 2 (duas) vagas de garagem. Área construída: 102 m² (cento e dois metros quadrados). Edificação de 1989. Imóvel matriculado sob o nº 114.912 no 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Livro 2-DK-2, Fls. 212). Inscrição municipal (IPTU): 1852636-8. Terreno de 11,00m × 50,00m (550,00 m²). O prédio é composto de pavimento térreo e três pavimentos elevados, tendo o apartamento: varanda, sala, 3 (três) quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependências de empregada.

DA AVALIAÇÃO: Laudo Pericial elaborado pelo Eng. Maurício Passos Ferreira — CREA-RJ 48.695/D, de 05/03/2026, homologado pelo Juízo em Sentença de 25/05/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** o imóvel se situa em área de extremo risco (Favela do Juramento — Vaz Lobo), a região circunvizinha possui uso misto (residência e comercial), é dotada de toda infraestrutura básica de serviços públicos e é bem atendida por transportes públicos, no prédio há área de uso comum com salão de festas, banheiro e cozinha. Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Amostra de imóveis na região de Vaz Lobo, com aplicação de fatores de homogeneização (oferta, área, localização, vaga de garagem, tipologia). Valor unitário médio homogeneizado adotado: R\$ 2.181,97/m². Aplicado à área de 102 m²: Valor de avaliação = R\$ 222.561,00 (Duzentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e um reais). Data-base: 05/03/2026.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Informações atualizadas sobre débitos, bem como certidões e RGI, serão apresentadas no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Matrícula nº 114.912 — 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Imóvel adquirido mediante Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Garantia Hipotecária com o BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A (BANERJ), com hipoteca em favor do Exequente (credor hipotecário). Penhora registrada nos autos.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Os interessados ficam cientes da condição de localização do imóvel. — Réu ACYR FERNANDES SOARES falecido no curso do processo; execução prossegue contra ESPÓLIO DE ACYR FERNANDES SOARES e MARIZE VERA CAMPOS SOARES. — Penhora sobre o imóvel constante nos autos desde 2003. — Partes intimadas da avaliação em 10/03/2026 (IE 532). Exequente concordou com o valor (IE 542 — 01/04/2026).

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 referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC). 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. 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, poderá ser aplicada 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 CPC.

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% por meio de guia judicial (art. 892 do CPC). 2. Parcelado: Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante deverá apresentar proposta de aquisição por escrito na forma do Art. 895 do NCPC antes do início de cada leilão. 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) sobre o valor da arrematação,

no ato do leilão, o qual não está incluso no montante do lance. 4.1. Na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou 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 13/07/2016, 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 (art. 908, §1º, CPC e art. 130 do CTN). 6. O Exequente poderá arrematar os bens, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. 7. Observar-se-á o art. 892, §§ 2º e 3º, do CPC em relação à preferência na arrematação.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos neste edital, observando-se o horário de Brasília. 2 - Os interessados no Leilão Eletrônico deverão realizar o cadastro e os lances exclusivamente no sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA. 3 - O interessado deverá cadastrar-se previamente, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento, gratuitamente, e aceitar os termos e condições do leilão. 4 - Documentos obrigatórios para cadastro: pessoa física: RG, CPF e comprovante de residência; pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (última alteração), RG e CPF do representante legal. 5 - A aprovação do cadastro será confirmada por e-mail. 6 - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor. O Leiloeiro não se responsabiliza por lances não recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações: 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 **0057406-74.2000.8.19.0001**.

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) (ESPÓLIO DE ACYR FERNANDES SOARES e MARIZE VERA CAMPOS SOARES) intimado(s) da hasta pública por intermédio deste Edital, na forma do arts. 889, 843 do CPC, suprindo assim a exigência contida no art. 889 do CPC.** Dado e passado, nesta Cidade, em Rio de Janeiro, em Rio de Janeiro, 11 de junho de 2026. **ALESSANDRA CRISTINA TUFVESSON DE CAMPOS MELO – Juiz de Direito.**