

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

43ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

Av. Erasmo Braga, 115, Salas 319B, 321B e 323B, Centro/RJ, CEP: 20020-903

Tel.: (21) 3133-2991 - E-mail: cap43vciv@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 CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING em face de HI FIVE COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA ME, SUELY DE SOUZA PEREIRA e NELSON HENRIQUES PEREIRA – PROCESSO Nº 0322453-54.2013.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **HI FIVE COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA ME, SUELY DE SOUZA PEREIRA e NELSON HENRIQUES PEREIRA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – Matrícula JUCERJA nº 103, Cadastro TJ/RJ nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE**: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia **25/08/2026 às 11h00h** 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 11h00h**. 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: CASA E TERRENO – situados à Rua Brasileia, Prédio nº 218, e respectivo terreno, designado por Lote 5 da Quadra 3, medindo 11,00m de frente, 21,00m nos fundos, 33,00m à direita e 30,00m à esquerda, confrontando à direita com o Rio Quitungo, à esquerda com o Lote 6 (da A Propriedade S/A) e aos fundos com terrenos de Domingos Luiz Lamas ou sucessores, na Freguesia de Irajá – Brás de Pina – Rio de Janeiro/RJ. CEP: 21211-080. Imóvel matriculado sob o nº 241504, no 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ. Inscrição na Prefeitura 0.634.527-6

DA AVALIAÇÃO: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – Mandado nº 691/2018/MND – Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado, me dirigi ao endereço do imóvel situado na Rua Brasileia número 218, Bairro de Brás de Pina, em dias e horários diferenciados, não logrando encontrar morador para viabilizar a avaliação direta do imóvel. Por tais motivos, procedi à Avaliação Indireta do Bem, tendo como parâmetro a área edificada constante do espelho do IPTU. **IMÓVEL:** Imóvel tipo loja, utilização para indústria, e respectivo terreno comum, devidamente registrado no Serviço registral do 8º RGI. No local, funciona um salão de festas, com 2 pavimentos, em excelente estado de conservação. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel encontra-se localizado no bairro de Brás de Pina, Município do Rio de Janeiro, perto de área comercial, escolas, em local bem servido de transporte público. Dados constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado: Inscrição Municipal: 0634527-6 | Área Edificada: 200m² | Idade: 58 anos (1960) | Preço do m²: R\$ 3.500,00 – Fonte: ZAP Imóveis (www.zapimoveis.com.br) |

Referência simulação do ITBI: R\$ 437.006,00 (site da SMF – Município do Rio de Janeiro). Assim, considerando-se a sua localização, área do terreno, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito em R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil Reais). Rio de Janeiro, 24 de julho de 2018. Sandro Tadeu de Albuquerque Mendes – Matr. 01/28633 – Oficial de Justiça Avaliador.

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

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Matrícula nº 241504, Ficha nº 01, Indicador Real Lº: 6V, fls. 132, nº 69109 – 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ (Rua da Alfândega, 91, 4º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ). Certidão nº 26/017005, expedida em 16/06/2026, prenotações até 12/06/2026. R-1 COMPRA E VENDA: Escritura de 30/06/2004, lavrada no 1º Ofício desta cidade (Lº 4770, fls. 119), prenotada sob nº 747396 em 19/02/2016. Valor: R\$ 80.000,00. VENDEDORES: LOURIVAL HENRIQUES PEREIRA e sua mulher DESDEMONA HENRIQUES PEREIRA. COMPRADOR: NELSON HENRIQUES PEREIRA, brasileiro, do comércio, CPF nº 258.127.187-68, casado com SUELY DE SOUZA PEREIRA, pelo regime de comunhão de bens. R-2-241504 – DOAÇÃO: Escritura de 02/02/2016, lavrada no 10º Ofício desta cidade (Lº 7205, fls. 164), prenotada sob nº 747255 em 17/02/2016. Valor: R\$ 100.000,00. DOADORES: NELSON HENRIQUES PEREIRA e sua mulher SUELY DE SOUZA PEREIRA, CPF nº 053.979.577-12. DONATÁRIO: BERNARDO ASMAR NEVES, menor impúbere, estudante, CPF nº 155.414.337-38, representado por seus pais BENEDITO NEVES NETO e sua mulher NATASHA HENRIQUES ASMAR. R-3 – PENHORA: Certidão de Penhora expedida pela 43ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ em 16/06/2016, prenotada sob o nº 757511 em 14/09/2016, acompanhada do Termo de Penhora datado de 16/06/2016. Processo nº 0322453-54.2013.8.19.0001. Valor: R\$ 143.775,71 (base de cálculo). EXECUTADOS: 1) HI FIVE COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA ME; 2) SUELY DE SOUZA PEREIRA; 3) NELSON HENRIQUES PEREIRA. EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Penhora deferida por decisão de 13/01/2016 (fls. 239), lavrado Termo de Penhora em 16/06/2016 (fls. 272), averbado no 8º RGI em 29/09/2016 (R-3 da Matrícula nº 241504).

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 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% (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 5% 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, 40/4º 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 **0322453-54.2013.8.19.0001**.

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) **(HI FIVE COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA ME, SUELY DE SOUZA PEREIRA e NELSON HENRIQUES PEREIRA)** 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, 22 de junho de 2026.
CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA – Juiz de Direito.**

SL 2174 – 1114/2026