

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
4ª VARA CÍVEL – COMARCA REGIONAL DO MÉIER
Rua Aristides Caire, 53, Sala 215 – Rio de Janeiro - RJ
Tel.: mei04vciv@tjrj.jus.br - E-mail: mei04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse, MOVIDA POR ESPÓLIO DE ARMINDA RIBEIRO TAPIA em face de DENISE FALCÃO SOARES PINTO - PROCESSO Nº 0011190-64.2010.8.19.0208, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ANDRE SOUZA BRITO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **DENISE FALCÃO SOARES PINTO** - 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 a avaliação, que será encerrado no dia 25/08/2026 às 11h30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 60% da avaliação, que será encerrado no dia 27/08/2026 às 11h30 h.** 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: IMÓVEL SITUADO NA RUA CONSELHEIRO MAYRINK, Nº 362, FREGUESIA DO ENGENHO NOVO – JACARÉ – RIO DE JANEIRO/RJ, consistindo em prédio e respectivo terreno, medindo 8,00m de largura por 35,00m de comprimento, confrontando pelo lado direito com o prédio nº 360, pelo lado esquerdo com o de nº 362-A, e nos fundos com o prédio da Rua Canindeé nº 24. Imóvel matriculado sob nº 44.099 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Inscrição imobiliária nº 0.125.077-8 – Código de Logradouro: 06877-5. **LAUDO DE AVALIAÇÃO** – Mandado nº 64/2026/MND – Processo: 0011190-64.2010.8.19.0208 – Oficial de Justiça Avaliador: Genize de Jesus Silva Diniz – Mat. 01/28688 – Data: 11 de março de 2026. **PRÉDIO:** Construção em padrão antigo, no recuo da via pública, de ocupação comercial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria com dois pavimentos, em razoável estado de conservação. **IMÓVEL:** Constituído da casa nº 362, da Rua Conselheiro Mayrink, Jacaré – RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado na Prefeitura do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 0.125.077-8 e conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado: imóvel com 268m². Certifico que o mandado possui tamanho maior do que o informado na referida guia, aparentando possuir aproximadamente 400m². Ressalto que o referido imóvel possui vinte salas com divisórias em material aparente MDF, dois banheiros, masculino e feminino e refeitório, garagem e parte superior possui área externa. É importante destacar que o imóvel está situado em área urbana, com transporte público para diversos pontos da cidade, igrejas, escolas, comércio, Delegacia de Polícia. Outrossim, saliento que o local está situado próximo ao bairro Carioca e à Comunidade Jacarezinho, locais de alta periculosidade. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta 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 (juntadas no processo), se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Nos termos da Certidão de Ônus Reais nº 26/007757, emitida em 16/06/2026 pelo 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (Protocolo 26/007757 – Selo EFDE 23565 GQN – Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier/RJ), constam os seguintes registros na Matrícula nº 44.099: PROPRIETÁRIA: ARMINDA RIBEIRO TAPIA (CPF nº 598.783.397-34) – R-1/44.099 – Adjudicação – inventário de EMÍLIO SILVA TAPIA – 29/03/1984. PENHORA REGISTRADA – R-2/44.099: Município do Rio de Janeiro, nos termos do Ofício nº 948168/2021 da 12ª Vara da Fazenda Pública, processo nº 0316912-35.2016.8.19.0001 (Cobrança de IPTU – exercícios 2011, 2013 e 2014), no valor de R\$ 35.185,97 – Protocolo nº 439784 – 08/02/2022. AV-3/44.099 – CONSIGNAÇÃO AO ATO ANTERIOR: emolumentos pendentes do registro R-2 – Rio de Janeiro, 08/02/2022.

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 30% (trinta por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Condições do parcelamento: sinal a vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o bem penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição a vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.. **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 2,5% 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. 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. 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 **0011190-64.2010.8.19.0208**.

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) (DENISE FALCÃO SOARES PINTO) 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 em Rio de Janeiro, em 22 de junho de 2026. **ANDRE SOUZA BRITO** – Juiz de Direito.

SL 2175 – 1115/2026