

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
4ª Vara de Família da Comarca da Capital/RJ
Av. Erasmo Braga, nº 115, Salas 271 e 275 – Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 2588-2731 - E-mail: cap04vfam@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 de Obrigação de Prestar Alimentos, MOVIDA POR RAFAELA REY GOMES MORETI FERREIRA em face de AGOSTINHO FERREIRA - PROCESSO Nº 0061131-61.2006.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **FLORENTINA FERREIRA BRUZZI PORTO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **AGOSTINHO FERREIRA** - 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 08/09/2026 às 11h00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 10/09/2026 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 respectivo terreno situados na Estrada do Catruz, nº 2.555, Lotes 01, 02 e 03, Pedra de Guaratiba, Rio de Janeiro/RJ, CEP 23.028-280, matriculado sob o nº 100.149 no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, com terreno medindo 26,70m de frente para a Estrada do Catruz, 23,15m de fundos e 28,00m em ambos os lados, confrontando à direita com o lote 05 do PA nº 32.697, à esquerda e nos fundos com o prédio nº 2.585. AVALIAÇÃO: R\$ 1.442.300,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil e trezentos reais), conforme Laudo de Avaliação de 17/03/2025 (fls. 1994/1996), a seguir integralmente transcrito: "Certifico e dou fé que, nesta data, 17/03/2025, compareci na Estrada do Catruz, nº 2555, Pedra de Guaratiba, não sendo atendido no portão do imóvel, que aparenta estar desocupado, vazio de pessoas, não sendo possível o acesso ao interior da casa. Diante da impossibilidade de ingresso deste Oficial de Justiça no imóvel, apresento o auto de AVALIAÇÃO INDIRETA, certo estar o mandado instruído com a Certidão de Ônus Reais (referente ao lote 01 do PA 36.450), adquirindo este oficial de justiça o espelho do IPTU pela internet. O imóvel possui inscrição Municipal nº 1321801-1, Código de Logradouro nº 016923. Imóvel: Estrada do Catruz, lote 01 do PA nº 36.450 (resultante da unificação dos lotes 06 e 07 do PA 32.697), onde existe o prédio nº 2.555, Freguesia - Guaratiba, inscrição FRE 1.321.801-2, CL 1692. Características e Confrontações: o terreno mede 26,70m de frente para a Estrada do Catruz, 23,15 de fundos, 28,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 05 do PA nº 32.697, de Arnaldo José Ferreira ou sucessores, à esquerda e nos fundos com o prédio nº 2.585. Segundo o espelho do IPTU, consta área edificada com 686m², que não pode ser verificada de fato, face a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel, que se encontrava fechado e desocupado. Trata-se de imóvel urbano, residencial, o qual, segundo a vistoria realizada, encontra-se inserido em rua principal, região com pontos comerciais e industriais, possui asfaltamento e calçamento no logradouro e no passeio; possui redes pluviais e de saneamento básico canalizadas; possui rede de água potável no logradouro; possui rede de energia elétrica e iluminação pública; possui serviço de transporte público urbano afastado do imóvel de ônibus e vans; possui prestação de serviço público ou posto à disposição de coleta de lixo, entrega de correspondência, telefonia, TV por assinatura; região com médio padrão construtivo. Verifica-se tratar de imóvel residencial, construído em centro de terreno, com 02 pavimentos, em alvenaria e coberto por emboço em textura e pintado, quintal com piso de cimento e grama, janelas e portas externas em ferro e vidro; e telhado em duas águas, com estrutura em madeira e telha de amianto, varanda na frente do imóvel com paredes revestidas com cerâmica. No lado esquerdo do terreno existe uma pequena construção de 01 pavimento, em alvenaria, emboçada e pintada, com janelas e portas externas em ferro e vidro, e telhado em amianto; não sendo possível verificar a composição interna do imóvel, com seus materiais e característica, diante da impossibilidade

de acesso ao interior. Quanto à metragem do imóvel, deve-se ressaltar que este Oficial não dispõe de meios técnicos suficientes, nem de utensílios apropriados para realizar a medição, possuindo, segundo o espelho do IPTU do imóvel, área construída de 686m², não constando área de terreno. Para a elaboração deste trabalho, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado a partir de pesquisas junto à corretoras de imóveis na respectiva área, assim como sites especializados. Tendo em vista a pesquisa comparativa realizada, bem como todos os fatores que influenciam no valor de mercado, como padrão de construção e localização, fixo o VALOR DA AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL em R\$ 1.442.300,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e dois mil e trezentos reais)."

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 86.820,00 (oitenta e seis mil, oitocentos e vinte reais), sendo R\$ 83.287,30 inscritos em Dívida Ativa (exercícios 2013 a 2025) e R\$ 3.532,70 em cotas do carnê 2026 (guia 00, 10 cotas), conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel nº 00-8.711.062/2026-5 (CIB 03QJ5VN-9), emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda/RJ em 09/07/2026,— Inscrição nº 1.321.801-1, Código de Logradouro nº 01692-3. débitos de Funesbom no valor de R\$ 1.788,18 (mil, setecentos e oitenta e oito reais e dezoito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025, conforme Certidão Positiva de Débito nº 04180634-W9/2026, emitida pelo CBMERJ/FUNESBOM em 09/07/2026 — Nº CBMERJ 544.258-7, Inscrição Predial 1.321.801-1. 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 100.149 – 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. Imóvel situado na Estrada do Catruz, lote 01 do PA nº 36.450 (resultante da unificação dos lotes 06 e 07 do PA nº 32.697 – AV-02, de 1983), onde existe o prédio nº 2.555, Freguesia de Guaratiba. PROPRIEDADE: **R-04** (compra e venda, escritura de 01/12/1982) — imóvel adquirido por AGOSTINHO FERREIRA de Marina Ferreira Casqueiro. PENHORAS: **R-07** – penhora em 1º grau, registrada em 30/04/2014, em favor de Rafaela Rey Gomes Moreti Ferreira e em desfavor de Agostinho Ferreira, no valor de R\$ 126.427,16, referente a este mesmo processo.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Executado Agostinho Ferreira foi citado por Edital, determinado por decisão de 01/07/2013 (fls. 500), publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 06/08/2013, com prazo de 20 dias. A penhora do imóvel foi deferida por decisão de 28/01/2014, com Termo de Penhora lavrado em 26/03/2014 e Certidão para o RGI expedida em 08/04/2014 (fração penhorada: 100% do imóvel). O executado foi intimado da penhora por mandados expedidos em 15/04/2014, no endereço do próprio imóvel (Estrada do Catruz, nº 2.555, Pedra de Guaratiba/RJ).

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 ARREMATACÃO: 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% (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 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 0061131-61.2006.8.19.0001.

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) (AGOSTINHO FERREIRA) 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 13 de julho de 2026. **FLORENTINA FERREIRA BRUZZI PORTO** – Juiz de Direito.

SL 2183 – 1123/2026