

EDITAL DE INTIMAÇÃO E DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

1ª e 2ª PRAÇAS — LEI Nº 9.514/1997 E ALTERAÇÕES POSTERIORES

INTIMAÇÃO DOS DEVEDORES FIDUCIANTES DAS DATAS DOS LEILÕES — ART. 27, § 2º-A, DA LEI Nº 9.514/1997

ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCERJA sob o nº 103, inscrito no CPF sob o nº 042.440.677-28, com escritório na Rua São José, nº 40, 4º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, devidamente autorizado pela credora fiduciária **MCL MANO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 29.089.340/0001-12, com sede nesta cidade, neste ato representada por seu sócio administrador Luiz Jorge Melro Biasio, **nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores, FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que levará a público leilão, na modalidade eletrônica (on-line) autorizada pelo art. 27, § 10, da referida Lei, através do portal www.alexandroleiloeiro.com.br, o imóvel adiante descrito, e, bem assim, **CIENTIFICA E INTIMA os devedores fiduciantes** adiante qualificados das datas, dos horários e do local dos leilões, para os fins e efeitos do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997, cumulativamente à correspondência a eles expedida.

DOS DEVEDORES FIDUCIANTES INTIMADOS: DENILSON PEREIRA JUNIOR, brasileiro, atleta, portador da identidade nº 27.157.118-4 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 089.893.919-46, e sua esposa **MARIANY DE SOUZA FONTE PEREIRA**, brasileira, empresária, portadora da identidade nº 27.023.602-9 DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 143.668.237-13, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, cujo endereço constante do contrato é a Avenida Tim Maia, nº 7375, apartamento 606, bloco 4, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ.

DA FORMA DA COMUNICAÇÃO: a comunicação das datas, dos horários e do local dos leilões foi expedida aos devedores fiduciantes por correspondência com aviso de recebimento dirigida ao endereço constante do contrato e, cumulativamente, aos endereços eletrônicos por eles declarados na escritura, na exata forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997. **O presente edital é publicado cumulativamente, por cautela**, para o caso de não localização dos devedores fiduciantes no endereço contratual, observado que, nos termos do art. 26, § 4º-A, da mesma Lei, é responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário a alteração de seu domicílio.

DAS DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DOS LEILÕES

1º PÚBLICO LEILÃO: dia 11 de setembro de 2026, às 11h00

por preço não inferior ao valor do imóvel, nos termos do art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.
(R\$ 1.777.531,00)

2º PÚBLICO LEILÃO: dia 14 de setembro de 2026, às 11h00

pelo referencial mínimo de arrematação do art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997.

LOCAL: exclusivamente na modalidade eletrônica (on-line), pelo portal
www.alexandroleiloeiro.com.br

DO IMÓVEL: CASA 22, situada na Rua José Mindlin nº 320, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ (Recreio dos Bandeirantes), com direito a 3 (três) vagas de garagem descobertas de nºs 91 a 93, situadas no pavimento térreo da área de utilização exclusiva de cada uma das casas, e correspondente fração ideal de 1,18/100,00 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48291. **ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** mede de frente 7,45m em 5 segmentos de 2,65m, mais 0,30m, mais 2,10m, mais 0,55m e mais 1,85m; pela direita 13,90m em segmentos de 6,20m, mais 0,70m e mais 7,00m; pela esquerda 12,70m; e pelos fundos 8,05m em 3 segmentos de 0,50m, mais 0,75m e mais 6,80m. **ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA:** mede 10,11m de frente em dois segmentos de 1,51m em curva subordinada a um raio interno de 1,00m, mais 8,60m; 9,60m de

fundos; 17,05m pela direita; e pela esquerda 32,50m em 12 segmentos de 2,65m, mais 0,30m, mais 2,10m, mais 0,55m, mais 1,85m, mais 6,20m, mais 0,70m, mais 7,00m, mais 6,80m, mais 0,75m, mais 0,50m e mais 3,10m. Imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 424.247 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 3.220.418-1, CL nº 22927-8.

DA TITULARIDADE E DA ORIGEM DA DÍVIDA: o imóvel foi adquirido pelos devedores fiduciantes por meio da Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada em 14/07/2022 perante o 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro (Livro SB-938, fls. 192/196, Ato 93), registrada sob os nºs R-13 (compra e venda) e R-14 (alienação fiduciária) da matrícula nº 424.247 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

DA INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA: os devedores fiduciantes foram intimados a purgar a mora, na forma do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, por edital publicado eletronicamente nos dias 03, 04 e 05 de dezembro de 2025 na Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme averbação AV-16, de 07/01/2026, da citada matrícula, tendo decorrido *in albis* o prazo legal de 15 (quinze) dias contados da última publicação.

DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: não purgada a mora, a propriedade plena do imóvel restou **consolidada em nome da credora fiduciária MCL MANO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. em 05 de agosto de 2026, conforme averbação AV-17** da matrícula nº 424.247 do 9º RGI/RJ (prenotação nº 2.315.444), com o consequente cancelamento do registro da alienação fiduciária (AV-18, de 05/08/2026), tendo sido recolhido o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI pela guia nº 2983519, em 13/07/2026, sobre a base de cálculo de R\$ 1.750.000,00.

DA AVALIAÇÃO E DO VALOR DA 1ª PRAÇA: o valor de avaliação do imóvel, estipulado no item 3-B da escritura para os fins do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/1997, é de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), o qual, atualizado pelo IGP-M (N-1), perfaz, para o 1º leilão, o valor de **R\$ 1.777.531,00 (um milhão, setecentos e setenta e sete mil e quinhentos e trinta e um reais)**.

DO REFERENCIAL MÍNIMO DE ARREMATAÇÃO NA 2ª PRAÇA: não havendo, no 1º leilão, lance igual ou superior ao valor de avaliação, realizar-se-á o 2º leilão, no qual, nos termos do art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, **será aceito o maior lance oferecido desde que igual ou superior** ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, apurado na data do leilão. Não podendo ser inferior a 50% da avaliação.

DA ARREMATAÇÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO: o pagamento do valor da arrematação será feito **à vista**, em até 24 (vinte e quatro) horas úteis contadas da declaração do lance vencedor, acrescido da **comissão do Leiloeiro de 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga diretamente pelo arrematante, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932. Não é admitida a utilização de financiamento, parcelamento, carta de consórcio ou recursos do FGTS. Na hipótese de não pagamento do lance, a credora fiduciária poderá executar o valor devido na forma da lei, o qual será considerado líquido e exigível para todos os fins de direito, aplicando-se o mesmo tratamento jurídico à comissão do Leiloeiro, que constitui título executivo extrajudicial.

DOS ÔNUS E GRAVAMES: Os débitos de IPTU (inscrição nº 3.220.418-1) e de contribuições condominiais existentes até a data do leilão serão suportados pelo produto da arrematação ou pela credora fiduciária, na forma do art. 27, §§ 3º, III, e 8º, da Lei nº 9.514/1997, correndo por conta do arrematante os que se vencerem a partir da data da arrematação.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 1) O imóvel será vendido em caráter “**AD CORPUS**”, sendo meramente enunciativas as áreas e descrições mencionadas neste edital e nos demais veículos de comunicação, incluindo eventuais benfeitorias e acessões, direitos e ações.
- 2) O imóvel será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, estado de conservação ou localização, nem pleitear a rescisão da venda por tais motivos, constituindo dever do interessado verificar as condições físicas e jurídicas do bem antes das datas designadas para as praças.
- 3) Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação correrá por conta e risco exclusivos do arrematante, na forma do art. 30 da Lei nº 9.514/1997, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Havendo locação, aplica-se o art. 27, § 7º, da mesma Lei.
- 4) Correrão por conta do arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel, destacando-se: carta de arrematação ou escritura pública, imposto de transmissão (ITBI), foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registro, averbações, bem como eventuais regularizações e restrições urbanísticas e construtivas.
- 5) A credora fiduciária não responde por eventual descaracterização da composição interna do imóvel em relação ao projeto original.
- 6) Sem prejuízo das medidas cíveis cabíveis, aquele que fraudar ou de qualquer forma perturbar o certame poderá ser responsabilizado criminalmente, na forma da lei.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e, em especial, dos devedores fiduciários DENILSON PEREIRA JUNIOR e MARIANY DE SOUZA FONTE PEREIRA, e não possam alegar desconhecimento, é expedido o presente edital, que será publicado na forma da lei e no portal www.alexandroleiloeiro.com.br. O Leiloeiro acha-se habilitado a fornecer aos interessados informações preliminares e pormenorizadas sobre o imóvel e sobre as estimativas dos custos com certidões, escrituras e impostos a serem suportados exclusivamente pelo arrematante para a efetiva regularização da titularidade, cabendo, no entanto, aos interessados ultimarem todas as verificações que de forma preventiva devem nortear a boa aquisição, sob risco de trazerem exclusivamente para si os ônus decorrentes da não adoção dessas medidas.

Informações: (21) 3559-2092 / (21) 97500-8904 — www.alexandroleiloeiro.com.br — contato@alexandroleiloeiro.com.br. Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026. **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA**. Leiloeiro Público Oficial.