Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Excelentíssima Senhora Doutora **Andreia Florencio Berto**, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários, credores e demais interessados, na forma do art. 889 do Código de Processo Civil, que será levado à venda em público leilão judicial eletrônico, por meio do portal da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, o bem penhorado nos autos, conforme avaliação indireta de fls., 1009/1011, observadas as condições a seguir descritas.

Processo de nº: 0018786-57.2014.8.19.0209
Autor: Condomínio Recanto Das Flores
Réu: Espólio De Mauricio José De Oliveira
Réu: Espólio De Sonia Luiza Vieira
Representante Legal: Fabiana De Oliveira
Interessado: Marcelus De Oliveira Rezende
Réu: Marat Rubens De Oliveira
Credor Hipotecário: Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

- **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO:**

O recebimento de lances no **1º Leilão Eletrônico** terá início a partir da disponibilização do edital no portal da Leiloeira Pública Oficial, ficando designado o dia **24 de novembro de 2026, a partir das 12h00min**, para seu encerramento, ocasião em que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao valor da avaliação. Não havendo licitantes no primeiro leilão, iniciar-se-á imediatamente o período de recebimento de lances para o **2º Leilão Eletrônico**, ficando desde já designado o dia **01 de dezembro de 2026, a partir das 12h00min**, para seu encerramento, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor atribuído na avaliação, conforme art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Caso não haja expediente forense na data designada, o leilão será automaticamente

realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e condições, independentemente de nova publicação.

- **DA CONDUTORA DO LEILÃO:**

O leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro — JUCERJA sob o nº 238, devidamente credenciada perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Compete à Leiloeira Pública Oficial, na qualidade de Auxiliar do Juízo, organizar, divulgar e conduzir o certame, observadas as determinações judiciais, o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do CNJ e demais normas aplicáveis.

- **DOS LANCES:**

Os lances à vista deverão ser ofertados exclusivamente por meio do portal eletrônico www.leiloesja.com.br, mediante prévio cadastro e habilitação dos interessados. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados, cancelados ou retirados em nenhuma hipótese. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, inclusive quando realizadas por procurador, representante ou terceiro autorizado. A partir da disponibilização do bem no portal eletrônico, ou do início do período de recebimento de lances, o lote estará apto a receber ofertas. Toda vez que um lance for ofertado nos últimos 3 (três) minutos de apregoamento do lote, será concedido tempo extra, com retroação do cronômetro disponível no auditório virtual, de modo a permitir que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Ficam os interessados cientes de que os lances oferecidos pela internet não garantem direito ao participante em caso de falha técnica, instabilidade de conexão, funcionamento inadequado de computador ou dispositivo eletrônico, incompatibilidade de software, ausência de energia elétrica, oscilação do sistema ou qualquer outra ocorrência alheia à atuação da Leiloeira. O interessado assume integralmente os riscos decorrentes de impossibilidades técnicas, não sendo cabível reclamação posterior.

- **DO OBJETO:**

Conforme laudo de avaliação indireta de fls., 1009/1011 trata-se do apartamento nº 102**,** situado na Rua Professor Henrique Costa, nº 188, Pechincha, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ**,** objeto da matrícula nº 172.203 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com direito a 01 (uma) vaga rotativa de garagem, inscrito no Município sob o nº 1.927.776-3**,** Código de Logradouro nº 22.770-233**.** Conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça Avaliador em 24 de fevereiro de 2026, o imóvel possui **área de 62 m²** e consiste em unidade residencial composta originalmente por dois quartos, sala, cozinha e varanda com mureta e grade**.** O apartamento integra edifício residencial erguido, segundo cadastro de IPTU, no ano de 1993, constituído em alvenaria de tijolos e concreto armado, em torre única, com aproximadamente seis pavimentos, servido por elevadores e escadas internas. O **condomínio dispõe, ainda, segundo o laudo, de área de lazer, salão de festas, playground, churrasqueira e portaria 24 horas com interfone**, tendo sido consignado pelo avaliador que o edifício se encontra em bom estado de conservação. A região é dotada da infraestrutura urbana usual, contando com fornecimento de energia elétrica, telefonia, gás, iluminação pública, pavimentação, redes de água e esgoto, transporte público, estabelecimentos de ensino e comércio em geral.

O imóvel foi avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, considerando imóveis semelhantes localizados na região, sendo-lhe atribuído, em 24 de fevereiro de 2026, o valor de **R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**.

- **DOS ÔNUS:**

Conforme certidão atualizada expedida pelo **9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro**, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº **172.203**. Da respectiva matrícula constam os seguintes registros e averbações: **R-09 – Hipoteca em 1º grau**, constituída em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, em garantia de dívida decorrente do financiamento do imóvel; posteriormente, pela **Av-11**, foi averbada a **cessão de créditos** da Caixa Econômica Federal em favor da **Empresa Gestora de Ativos – EMGEA**. Consta, ainda, o **R-10 – Penhora em 1º grau**, determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital**,** em execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro nos autos de nº 2005.120.042161-7. Pelo **R-12**, consta **Penhora do presente feito**. Pelo **R-13**, consta **Penhora em 3º grau**, determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ, para garantia da dívida no valor de R$ 4.568,95, nos autos da execução fiscal nº 0364027-23.2014.8.19.0001**,** movida pelo Município do Rio de Janeiro. Pelo **R-14**, consta

Penhora em 4º grau, igualmente determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro**,** em execução fiscal promovida pelo Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0319740-04.2016.8.19.0001.

Quanto aos débitos fiscais municipais incidentes sobre o imóvel, conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.962.430/2026-9**, emitida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em **21/09/2026**, relativa à inscrição imobiliária nº **1.927.776-3**, constam débitos no valor total de **R$ 27.356,75 (vinte e sete mil, trezentos e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos)**, considerados os valores constantes da certidão na data de sua emissão. Quanto à **Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios**, a Certidão Positiva de Débito emitida em **21/09/2026**, aponta débitos dos exercícios de **2021 a 2025**, no total de **R$ 756,53**, sem prejuízo de eventual débito já inscrito em dívida ativa. O débito da demanda de maneira atualizada é de R$ 409.532,12.

A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. As certidões previstas no art. 255, XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, estão acostadas nos autos e fazem parte integrante do edital.

- **DA ARREMATAÇÃO E DO PAGAMENTO:**

Realizado o leilão, será lavrado o respectivo auto de arrematação, na forma do art. 901 do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser depositado em conta judicial vinculada aos autos, à disposição do Juízo, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, devendo o comprovante ser encaminhado ao e-mail da Leiloeira, sem prejuízo da necessária comprovação nos autos pelo arrematante. Na forma do art. 892, caput, do Código de Processo Civil, fica autorizado, alternativamente, o pagamento inicial e imediato de 30% (trinta por cento) do valor do lance vencedor, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, com a complementação do saldo remanescente no prazo de até 15 (quinze) dias, salvo determinação judicial diversa. Sobre o valor da arrematação será devida comissão à Leiloeira Pública Oficial, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro)

horas contadas do encerramento do leilão, mediante depósito bancário, TED, DOC ou PIX, em conta de titularidade da Leiloeira, cujos dados serão informados oportunamente ao arrematante por e-mail. A comissão da Leiloeira não está incluída no valor do lance e deverá ser paga separadamente pelo arrematante. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos devidos, a Leiloeira comunicará o fato ao Juízo competente, para adoção das medidas legais cabíveis, inclusive aplicação das penalidades pertinentes e eventual convocação dos licitantes remanescentes, sucessivamente e na ordem de classificação, conforme deliberação judicial.

- **DO PARCELAMENTO:**

Eventuais interessados na aquisição do bem mediante pagamento parcelado deverão apresentar proposta **por escrito diretamente nos autos**, com a devida antecedência, na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, encaminhando-se, preferencialmente, cópia da proposta ao e-mail da Leiloeira para ciência. A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão e será apreciada pelo Juízo, observados os critérios legais aplicáveis, sendo certo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Tratando-se de bem imóvel, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem arrematado, ficando sob responsabilidade exclusiva do arrematante a emissão das guias mensais, o pagamento das parcelas e a respectiva comprovação nos autos. O inadimplemento de qualquer parcela poderá ensejar as consequências previstas no art. 895, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil, inclusive perda da caução, desfazimento da arrematação, realização de novo leilão e aplicação das demais penalidades legais cabíveis.

- **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:**

Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto nos arts. 843, §§ 1º e 2º, e 892, §§ 2º e 3º, ambos do Código de Processo Civil. O detentor do direito de preferência deverá manifestar sua intenção nos autos do processo e comunicar a Leiloeira, pelo e-mail juliana@leiloesja.com.br, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão, anexando cópia dos documentos que comprovem sua condição jurídica.

- **DAS CONDIÇÕES GERAIS:**

O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, em caráter ad corpus, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados a verificação prévia de suas condições atuais, características, estado de conservação, localização, ocupação, restrições administrativas, urbanísticas, ambientais, fiscais, registrais e condominiais, não podendo o arrematante alegar desconhecimento após a arrematação. O imóvel poderá ser excluído do leilão, suspenso ou retirado da hasta a qualquer tempo, por determinação judicial ou por motivo superveniente, independentemente de prévia comunicação aos interessados. Todos os ônus inerentes à transferência da propriedade correrão por conta exclusiva do arrematante, inclusive custas, emolumentos, tributos incidentes sobre a transmissão, registros, averbações, certidões, mandados, baixas de gravames, cancelamento de restrições e demais despesas perante órgãos públicos, cartórios ou terceiros, salvo determinação judicial em sentido diverso.

A expedição da carta de arrematação, mandado de imissão na posse, ordem de entrega, mandado de baixa de gravames, ofícios, certidões ou quaisquer outros atos destinados à transferência, regularização ou imissão do arrematante na posse do bem ficará condicionada à comprovação do pagamento do preço, da comissão da Leiloeira e das demais despesas relacionadas à alienação judicial, quando aplicáveis. Fica autorizada a Leiloeira Pública Oficial a deduzir do produto da venda, mediante posterior comprovação nos autos, os valores correspondentes às despesas necessárias ao processamento, organização, divulgação e realização do leilão.

Caso, após o início dos trabalhos da Leiloeira Pública Oficial, entendendo-se como tal o momento em que esta apresenta ao Juízo a petição com as datas designadas para a realização dos leilões, sobrevenha adjudicação, acordo, remição ou pagamento da dívida, a Leiloeira fará jus ao ressarcimento integral das despesas devidamente comprovadas e à remuneração que vier a ser arbitrada pelo Juízo. Na ausência de arbitramento específico, fica consignado o percentual de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação do bem, sem prejuízo de deliberação diversa pelo Magistrado competente. Caso a solução ocorra após a realização da alienação judicial, será devida a comissão integral de 5% (cinco por cento), nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Na hipótese de proposta apresentada após a realização dos leilões, fora do período regular da hasta pública ou fundada no aproveitamento dos trabalhos já realizados para organização, divulgação e

condução do certame, será devida à Leiloeira Pública Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, caso esta venha a ser aceita ou homologada pelo Juízo.

Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, ainda que venham a ser julgados procedentes embargos ou impugnações posteriormente. Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail contato@leiloesja.com.br. Eventuais omissões, erros materiais, retificações, atualizações de débitos ou fatos novos relacionados ao bem ou à alienação judicial poderão ser informados no auditório virtual ou no site da Leiloeira, não podendo o interessado ou arrematante alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso.

A Leiloeira Pública Oficial atua como Auxiliar do Juízo, não se enquadrando na condição de fornecedora, comerciante ou intermediária do bem alienado, ficando afastada qualquer responsabilidade por vícios, defeitos ocultos ou aparentes, estado de conservação, desocupação, regularização, transferência, imissão na posse ou quaisquer providências posteriores à arrematação. A Leiloeira Pública Oficial não realiza acompanhamento processual em favor dos arrematantes. Assim, após a arrematação, o arrematante deverá acompanhar diretamente o andamento do processo e constituir advogado para realizar peticionamentos nos autos, requerer expedição de carta de arrematação, mandado de imissão na posse, baixa de gravames, cancelamento de restrições, transferência do bem ou quaisquer outras providências judiciais necessárias, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

Este edital está em conformidade com a Resolução nº 236/2016 do CNJ e demais normas aplicáveis à alienação judicial eletrônica. A Leiloeira Pública Oficial fica desde já desobrigada de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados.

Por fim, fica expressamente consignado que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, bem como afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o art. 358 do Código Penal.

Caso os interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam desde já intimados pelo presente edital, suprindo-se, para todos os fins, a exigência contida no art. 889 do Código de Processo Civil.

- **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, o presente edital será publicado no site da Leiloeira Pública Oficial, www.leiloesja.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, ao trigésimo dia do mês de setembro de 2026. Eu, **Andreia Florencio Berto**, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, o fiz digitar e subscrevo.