

**EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA**

A **Braspor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial**, credora fiduciária, inscrita no CNPJ/MF de nº 18.677.046/0001-05, com sede à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3^a andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, leva ao conhecimento dos interessados que realizará PÚBLICO LEILÃO, na modalidade online no site www.leiloesja.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, por intermédio da Leiloeira Pública Oficial Juliana Sevidanes de Araújo Samico, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 238, nos termos do instrumento particular de cessão de direitos creditórios com coobrigação, alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, datado de 01/09/22 na qual figuram **Além Paraíba Comercio De Velas Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.108.362/0001 -61, com sede à Rua Antônio De Souza Werneck, 6, – Jamapara – Sapucaia, RJ, CEP: 25887 – 000 (cedente), **Edson Naif Mardine**, nascido em 08/05/1943, Casado, empresário, inscrito no CPF 028.597.007 -06, portador da carteira de identidade CNH 00311886015, Detran/RJ, residente à Avenida Rui Barbosa 500, Ap 1301, Flamengo, Rio De Janeiro, RJ, CEP: 22250 -020 (fiduciante), **Edson Naif Mardine Junior**, nascido em 10/07/1968, Casado, empresário, inscrito no CPF 975.683.257 -68, portador da carteira de identidade CNH 04424452062, Detran/RJ, residente à Praia Do Flamengo, 396, Ap 501 Flamengo, Rio De Janeiro, RJ, CEP: 22210 – 065 (fiduciante), **Flavio Naif Mardine**, nascido em 29/03/1972, casado, empresário, inscrito no CPF no. 018.267.587 -47, RG no. 08.979.823 -5 IFP/RJ, residente à Avenida Rui Barbosa 480, Ap 701, Flamengo, Rio De Janeiro, RJ, CEP 22250 -020 (fiduciante) e **J Miranda 673 Imóveis Ltda**, com sede na Avenida Rio Branco, no. 151, Grp 1401 Sala 1401 a 1404, cep 20.040 -006 inscrita no CNPJ no. 26.700.565/0001 – 75 (fiduciante), regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes em especial os decretos nº 21.981 de 19.10.1932 e 9.514 de 20.11.1997, em condições que se segue:

DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O recebimento de lances no **1º Leilão Eletrônico** se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **22 janeiro de 2026 a partir das 13h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior à **R\$ 1.369.473,95 (um milhão, trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e noventa e cinco centavos)**, nos termos do § único do art. 24 da Lei nº 9.514/97. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já o dia **06 de fevereiro de 2026, às 13h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido por valor igual ou superior a **R\$ 1.275.953,65 (Um milhão, duzentos e**

setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e três reais e sessenta e cinco centavos), e neste será aceito o maior lance oferecido ao imóvel, desde que igual ou superior à somatória do valor da dívida reajustada, acrescido das despesas, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, despesas com edital e leilão, conforme §2º e §3º do art. 27 da Lei 9.514/97.

DOS LANCES – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usurário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

DO OBJETO – Trata-se de loja “A” de uso comercial, situada na Rua Goiás, nº 878, bairro Piedade, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, correspondente ao imóvel matriculado sob nº 135.743 perante o 6º Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, com a respectiva fração ideal de 12/36 do terreno, o qual mede, em sua totalidade, 15,60m de frente, 15,25m de fundos, 67,35m à direita, confrontando com o nº 882, e nos fundos com o nº 43 da Rua Emílio de Menezes, possuindo área edificada de 539m², conforme descrito e caracterizado na matrícula imobiliária e na certidão de elementos cadastrais expedida pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO - **1)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **2)** O leilão será online de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão devem se cadastrar no site da leiloeira (www.leiloesja.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. Todos os lances efetuados por usuários certificados não são passíveis de arrependimento. **3)** A alienação far-se-á mediante o pagamento à vista acrescida de 5% da comissão da leiloeira, ficando ciente os interessados que as despesas futuras relativas à transferência, registro, imposto de transmissão serão de responsabilidade do arrematante. **4)** O imóvel será vendido no estado em que se encontra (venda *ad corpus*), ficando desde já esclarecido que as medidas, confrontações e descrições constantes deste edital são meramente informativas e não geram direito a eventuais reclamações futuras. É de exclusiva responsabilidade do adquirente a desocupação do imóvel, bem como quaisquer despesas relativas a reformas, adequações ou alterações nas medidas, inclusive averbações, retificações de área e regularizações perante os órgãos competentes. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar os débitos de IPTU em abertos até a data da arrematação, os saldos remanescentes poderão ser cobrados diretamente do devedor

fiduciante, nos termos do artigo 27, §§ 8º, 9º e § 5º-A da Lei nº 9.514/97, não recaindo sobre o arrematante qualquer responsabilidade por tais valores. **5)** O devedor fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do art.27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários, e endereço eletrônico da realização dos leilões, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o fiduciante adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances. **6)** Em caso de acordo ou arrematação com direito de preferência, o fiduciante ficará obrigado a pagar a comissão da leiloeira no importe de 5% do valor ofertado/acordado. **7)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas através do e-mail: juliana@leiloesja.com.br, suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste edital. Advertimos que ações destinadas a impedir, perturbar ou fraudar a realização deste leilão extrajudicial sujeitam o infrator às penalidades previstas na legislação civil e criminal vigentes, sem prejuízo das demais responsabilidades legais aplicáveis. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado por 2 (dois) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no Estado do Rio de Janeiro, no site da leiloeira www.leiloesja.com.br, no site do Sindicato dos Leiloeiros e no Publicjud. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em cinco de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis.