



PODER JUDICIÁRIO

Cartório do 27º Juizado Especial Cível

Erasma Braga, 115 Corr D:115 117 119, CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-4491/3620 - e-mail: cap27jeciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO SÔNIA MARIA MONTEIRO, JUÍZA TITULAR DO 27º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, ficando nomeado para tanto o Leiloeiro Oficial **IGOR DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, o bem abaixo descrito, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 13/10/2026 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 20/10/2026 às 13:20 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal serão aceitos lances a partir de 100% do valor de avaliação do bem. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 27/10/2026 às 13:20h, onde serão captados lances a partir de 50% do valor de avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site www.mirandacarvalholeiloes.com.br. Os interessados em arrematar os bens devem se cadastrar previamente no portal www.mirandacarvalholeiloes.com.br para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas através do telefone **3003-0577** e do e-mail contato@mirandacarvalholeiloes.com.br.**

Processo nº: 0180155-34.2016.8.19.0001

Exequente: PAULA PINHEIRO GUIMARÃES.

Executado(a)s: KEROCASA - COOPERATIVA HABITACIONAL DE CRÉDITO LTDA, HOMELAR IMÓVÉIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, JAIR CÁSSIO BAPTISTA DE MOURA, SÉRGIO PEREIRA PARENTE DE SOUZA.

Endereço do bem: Rua Francisca Vidal, 163, Pilares, Rio de Janeiro/RJ.

Descrição do bem: CASA 2 situada na Rua Francisca Vidal Nº 163 e sua correspondente fração ideal de 481/660 do respectivo terreno, que mede na totalidade: 11m00 de frente e fundos, por 60m00 de extensão de ambos os lados; confrontando a direita com o prédio nº 159, à esquerda com o prédio nº 167 e nos fundos com o prédio nº 120 da Rua Gaspar, possuindo a referida casa uma área exclusiva, que mede: 11,00m de frente e fundos, por 41,65m de extensão de ambos os lados. Existindo uma área comum às casas 1 e 2, localizada no lado direito do terreno que mede 2,50m de frente e fundos por 18,35m de extensão de ambos os lados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: No primeiro nível do terreno está localizada garagem coberta para 2 carros, em madeira e com telhas no estilo colonial e revestimento em pedra Miracema, na cor cinza e antiderrapante. No segundo nível fica localizada a casa, em construção de padrão antigo, datada de 1987, erguida em alvenaria, com 2 andares, laje no primeiro pavimento e cobertura de telhas no estilo colonial no segundo piso, revestida de argamassa com pintura aparente, portas e janelas em madeira e piso em porcelanato. Possui uma área edificada de 255m² (duzentos e sessenta e cinco metros quadrados), conforme apresentado no espelho do IPTU, dividindo-se em: 2 salas, 3 quartos, 1 suíte, 1 cozinha, 2 banheiros, 1 lavabo, 2 varandas (no primeiro e segundo andar, com acesso pelos quartos) e terraço no segundo pavimento, com acesso no terceiro nível do terreno, conforme exposto abaixo. No terceiro e último nível do terreno, está localizada uma área coberta de 50m², com formato em "L", com cobertura em telha colonial e cozinha no lado direito da entrada, dois banheiros, masculino e feminino, dependências completo (quarto de serviço), piscina de piscina retangular de fibra de vidro, de 1000 litros, embutida no terreno, bem como acesso terraço localizado no segundo andar da casa (conf.fls.2243-2244). **Inscrição Municipal sob o nº 1.818.682-5. Matriculado no 6º CRI do Rio de Janeiro sob o nº 109.930.**



PODER JUDICIÁRIO

Cartório do 27º Juizado Especial Cível

Erasma Braga, 115 Corr D:115 117 119, CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-4491/3620 - e-mail: cap27jeciv@tjrj.jus.br

ÔNUS: **AV.06** PENHORA expedida pelo 7º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0260682-36.2017.8.19.0001. **AV.11** AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO expedido pelo 21º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0213559-81.2013.8.19.0001. **AV.14** PENHORA expedida pelo 4º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0151625-83.2017.8.19.0001. **AV.19** PENHORA expedida pelo 7º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0168834-31.2018.8.19.0001. **AV.21** PENHORA expedida pelo 21º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0260674-59.2017.8.19.0001. **AV.25** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0213580-57.2013.8.19.0001. **AV.26** PENHORA expedida pelo 23º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0151606-77.2017.8.19.0001. **AV.27** PENHORA expedida pelo 3º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0263541-25.2017.8.19.0001. **AV.29** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0108141-52.2016.8.19.0001. **AV.31** PENHORA expedida pelo 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0382068-38.2014.8.19.0001. **AV.33** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0059304-63.2016.8.19.0001. **AV.39** PENHORA expedida pelo 21º Juízo Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0110613-89.2017.8.19.0001. **AV.41** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0245380.69.2014.8.19.0001. **AV.48** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0036427-03.2014.8.19.0001. **AV.50** PENHORA expedida pelo 7º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0142130-44.2019.8.19.0001. **AV.52** PENHORA expedida pelo 23º Juizado Especial Cível da Cidade do Rio de Janeiro, proc. 0461199-62.2014.8.19.0001. **AV.55** PENHORA expedida pelo Juizado Adjunto Cível da Comarca de Angra dos Reis, proc. 0002673-59.2017.8.19.0003. **AV.58** AÇÃO ORDINÁRIA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói, proc. 0043616-58.2016.8.19.0002. **AV.60** PENHORA expedida pelo 20º Juizado Especial Cível Regional da Ilha do Governador, proc. 0008005-06.2019.8.19.0207. **AV.62** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0129621-18.2018.8.19.0001. **AV.63** PENHORA expedida pelo 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 044832-71.2015.8.19.0001. **AV.65** PENHORA expedida pelo 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0101810-15.2020.8.19.0001. **AV.67** PENHORA expedida pelo 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0405869-46.2015.8.19.0001. **AV.74** PENHORA expedida nestes autos. **AV.76** PENHORA expedida pelo 3º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro, proc. 0245887-54.2019.8.19.0001. **AV.77** PENHORA expedida pelo 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0271569-79.2017.8.19.0001. **AV.78** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0038958-18.2021.8.19.0001. **AV.79** PENHORA expedida pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, proc. 0323012-06.2016.8.19.0001; **AV.80** PENHORA expedida pelo 2º Juizado Especial Cível de Alcântara - Comarca de Niterói/RJ, proc. 0020884-51.2018.8.19.0087.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 21º Juizado Especial Cível da Comarca do Rio de Janeiro, proc. 00260674-59.2017.8.19.0001 (conf.fl.s.2002).

Não constam débitos de IPTU, atualizado até julho de 2026. Não constam débitos de taxa de incêndio, atualizado até julho de 2026.

Avaliação do bem: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

Lance mínimo aceito: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas



PODER JUDICIÁRIO

Cartório do 27º Juizado Especial Cível

Erasma Braga, 115 Corr D:115 117 119, CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-4491/3620 - e-mail: cap27jeciv@tjrj.jus.br

designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único: No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço).

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@mirandacarvalholeiloes.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).**

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e transferência bancária para a conta do leiloeiro, assim como deverá pagar as taxas judiciárias até o limite máximo previsto. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

FERIADOS E DATAS COMEMORATIVAS: No caso de as datas de encerramento do leilão serem datas comemorativas, como feriados municipais, estaduais ou federais, o leilão será encerrado no dia útil subsequente.



PODER JUDICIÁRIO

Cartório do 27º Juizado Especial Cível

Erasma Braga, 115 Corr D:115 117 119, CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-4491/3620 - e-mail: cap27jeciv@tjrj.jus.br

FRAUDE A ARREMATAÇÃO: 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.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Rio de Janeiro, aos 27 de julho de 2026, Eu, SÔNIA MARIA MONTEIRO, JUÍZA TITULAR DO 27º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ mandei digitar e subscrevo.** _____ **MMª. Juíza Titular do 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ.**