

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA
Rua Filomena Nunes, 1071, 5º andar, Olaria – Rio de Janeiro - RJ
E-mail: leo02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS / CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DO CARMO em face de CLÉSIO SOARES ALVES BARRETO - PROCESSO Nº 0017165-51.2016.8.19.0210, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **CLÉSIO SOARES ALVES BARRETO** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – (Matrícula JUCERJA nº 103), **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 29/09/2026 às 11h00 e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 01/10/2026 às 11h00.** 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: Apartamento nº 305, com direito a uma vaga na garagem, situado na Rua Pedro Taques, nº 171, Penha Circular, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21.210-320, correspondendo à fração de 0,0432 do terreno designado como lote 2 de terceira categoria, do PAL 35111, medindo 24,90m de frente e fundos por 44,00m de extensão de ambos os lados, confrontando do lado direito com o prédio 133 da Rua Pedro Taques (Francisco Ribeiro ou sucessores), do lado esquerdo com o prédio 438 da Rua Inácio Acioli (Empreiteira Vizen Ltda ou sucessores) e nos fundos com o prédio 402 de José Antônio da Silva ou sucessores. **Registrado no 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 38355A, ficha nº 01, Indicador Real Lº 4H, fls. 129, nº 25274. IPTU – Inscrição Municipal nº 1.494.491-2, Código de Logradouro nº 03429-8. LAUDO DE AVALIAÇÃO** (transcrição integral – índice 331): Mandado nº 567/2024/MND – Oficial de Justiça Avaliador: Leonardo da Silva Sant Anna – Matr. 01/23780. Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado, procedi a Avaliação Indireta do Bem. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA. ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Pedro Taques, 171, Apto 305, Penha Circular, Rio de Janeiro, RJ. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** RESIDENCIAL. Devidamente registrado no Serviço Registral do 8º Ofício de Imóveis desta Cidade, sob a matrícula nº 38355A, ficha nº 01 e Indicador Real Lº 4H, fls. 129, nº 25274. **LOCALIZAÇÃO:** o imóvel encontra-se localizado no Bairro da Penha Circular, Município do Rio de Janeiro, em rua composta por algumas casas e edifícios, próxima a avenida com comércio e transporte público, provida dos serviços básicos necessários (luz, água, telefonia, vias asfaltadas). **DADOS CONSTANTES DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO IPTU DE 2023:** Inscrição Municipal 1.494.491-2; Posição: fundos; Idade: 1981; Tipologia: apartamento; Utilização: residencial; Área do

terreno: não informada; Área construída: 65 m²; débito inscrito em dívida ativa – 2019. DA AVALIAÇÃO: levando em consideração o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, bem como valores praticados em imóveis semelhantes no mercado (Zap-Imóveis), a sua localização, área edificada, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber no terreno, em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Rio de Janeiro, 30 de março de 2024. Leonardo da Silva Sant Anna – Matr. 01/23780 – Oficial de Justiça Avaliador..

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R\$ 283,75, referentes à Certidão de Dívida Ativa nº 01-167715-2020 (exercício 2019), conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.733.650/2026-7, emitida em 16/07/2026 (imóvel ISENTO de IPTU corrente, nos termos do art. 61, XXIX, da Lei Municipal nº 691/84 – Isenção de 100% do Valor Venal, TCL Lei 6.615/2019, sem cotas vencidas pendentes no exercício de 2026), débitos de Funesbom no valor de R\$ 744,91, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Certidão Positiva de Débito CBMERJ nº 04197463-W4/2026, Inscrição Predial nº 14944912, emitida em 16/07/2026), e débitos de condomínio no valor correspondente ao próprio crédito exequendo objeto desta execução, atualizado em R\$ 152.356,27 (12/04/2024, sujeito a nova atualização). 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 38355A – 8º RGI. PROPRIEDADE/TÍTULO AQUISITIVO: R-5 – Partilha (Formal de Partilha de 16/04/1998, decorrente de separação judicial), constando como adquirente SEVERINO AGOSTINHO DE ARAÚJO, CPF nº 081.601.207-53. PENHORAS: R-8 – Certidão de Penhora expedida pela 2ª Vara Cível da Regional da Leopoldina/RJ em 13/12/2021, prenotada sob nº 858253 em 24/03/2022 e averbada em 01/08/2022, oriunda destes autos (Processo nº 0017165-51.2016.8.19.0210), valor-base R\$ 24.674,20, tendo como executado CLÉSIO SOARES ALVES BARRETO.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Citação do executado certificada às fls. 119 em 17/06/2019. Penhora do imóvel deferida às fls. 205/206 em 14/09/2020, com Termo de Penhora lavrado em 16/03/2023 (índice 299) e averbação no RGI em 01/08/2022. Avaliação realizada conforme laudo de fls./índice 331, de 30/03/2024. Executado e eventual cônjuge intimados da penhora e da avaliação por edital, publicado em 09/12/2025, com prazo de 20 dias, certificado o decurso do prazo sem manifestação ou embargos (fls. 396/398).

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 irrevogável, 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 ARREMATAÇÃO: 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 25% (vinte e cinco 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% 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 0017165-51.2016.8.19.0210.

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) (CLÉSIO SOARES ALVES BARRETO) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCP, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 21 de julho de 2026.
FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA – Juiz de Direito.

SL 2190 – 1130/2026