

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Professora Francisca Piragibe, nº 80 – Fórum de Taquara – Taquara/RJ
Tel.: (21) 2588-2400 – E-mail: jpa03vciv@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, MOVIDA POR CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING EM FACE DE CLEIA MARQUES DA SILVEIRA – PROCESSO Nº 0319013-74.2018.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM** – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) – **CLEIA MARQUES DA SILVEIRA** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – Matrícula JUCERJA nº 103 – Cadastro TJ/RJ nº 32, NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia 28/07/2026 às 13h00h** 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 30/07/2026 às 13h00h**. O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro **www.alexandroleiloeiro.com.br**, na forma do 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 103, BLOCO D, localizado na Rua Pedro Teles, nº 279, Praça Seca, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21320-120
LAUDO DE AVALIAÇÃO | Fls. 631/632 Proc.: 0319013-74.2018.8.19.0001 | Mandado nº 2025031821 | Doc. 240/2025/MND | Cartório da 3ª Vara Cível – Regional de Jacarepaguá.

"Aos vinte e dois dias do mês de maio, do ano de dois mil e vinte e cinco, na data de hoje, em cumprimento ao r. mandado, às 11 hs, compareci na Rua Pedro Teles 279, bloco D, apartamento 103, e sendo aí, observadas as formalidades legais, avalei o referido bem nos seguintes termos: imóvel com 33 m², com sala, quarto, banheiro social, cozinha e área. Trata-se de condomínio simples, residencial, com 04 blocos de apartamentos, sem porteiro, elevador, vaga de garagem, ou área de lazer, considerando que existe um interfone na entrada do condomínio, cujo acesso é trancado por portão eletrônico. O imóvel encontra-se registrado no 9º Ofício de RGI, sob a matrícula 24.629 e com inscrição municipal nº 1108056-1, conforme documentos que acompanhavam o mandado. Atribuí, ao bem, o valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Para constar e gerar os legais efeitos, lavrei o presente auto, que dou fé." Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025. | Teresa Cristina Jorge Nunes – Oficial de Justiça Avaliadora – Mat. 01/21324
DA AVALIAÇÃO: O bem foi avaliado em **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de fls. 631/632 dos autos, lavrado em 22/05/2025 e homologado por decisão de fls. 639 em 12/02/2026.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados: IPTU: ISENTA (Art. 61, XXIX da Lei 691/84 e Lei 6.615/2019). Informações atualizadas sobre débitos, certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL (MATRÍCULA Nº 24.629 – 9º OFÍCIO DE RGI DA CAPITAL): Consta na matrícula nº 24.629 do 9º Ofício de RGI da Capital: (i) R-13 – PENHORA EM 1º GRAU registrada em 21/02/2024 com nº 2177317, pelo Termo de

24/01/2024 da 3ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida de R\$ 222.642,21 nos autos do presente processo (Proc. nº 0319013-74.2018.8.19.0001); (ii) AV-12 – INDISPONIBILIDADE averbada em 16/10/2020 com nº 1939341, determinada nos autos da ação nº 0035779-47.2019.8.19.0001 movida pelo exequente em face de Katia da Silveira Brandão; (iii) R-11 – DOAÇÃO do imóvel de Cleia Marques da Silveira para Katia da Silveira Brandão, registrada em 15/02/2019, ANULADA por determinação judicial (AV-14 – anulação registrada em 03/05/2024 – Proc. nº 0035779-47.2019.8.19.0001); (iv) AV-14 – ANULAÇÃO da doação (R-11) registrada em 03/05/2024.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: A executada CLEIA MARQUES DA SILVEIRA foi citada da ação às fls. 133 em 06/05/2019. A executada apresentou Embargos à Execução (Proc. nº 0122849-05.2019.8.19.0001), apensados aos autos. A penhora do imóvel foi deferida à fls. 543 em 09/03/2023, sendo o Termo de Penhora lavrado às fls. 575 em 24/01/2024 e a penhora registrada no RGI (R-13) em 21/02/2024. A avaliação do bem foi realizada em 22/05/2025 e homologada por decisão de fls. 639 em 12/02/2026. A doação do imóvel pela executada a KATIA DA SILVEIRA BRANDÃO foi anulada judicialmente nos autos da Ação Pauliana nº 0035779-47.2019.8.19.0001, com trânsito em julgado confirmado.

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 no Edital são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, 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 do bem, bem como eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula. 5 – Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado (art. 903 do CPC). 6 – Se o arrematante não honrar com o pagamento 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 que se reverterá em favor do credor, respondendo pelas despesas processuais e pela comissão do leiloeiro. Conforme o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores para apreciação do juiz (arts. 895, §§4º e 5º; 896, §2º; 897 e 898 do CPC). 7 – Violência ou fraude em arrematação judicial – Art. 358 do Código Penal. 7.1 – Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento, será apresentado o lance imediatamente anterior e assim sucessivamente (art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ), podendo ser aplicada ao licitante inadimplente multa de 20% sobre o valor da avaliação (arts. 895, §§4º e 5º; 896, §2º; 897 e 898 do CPC).

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% 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 CPC, sempre antes do início de cada leilão, com parcelas devidamente atualizadas mensalmente desde a data da arrematação. 3. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, II, §7º, do CPC). 4. O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, 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. 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 236/2016, bem como reembolso integral das despesas adiantadas. 5. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante. Os débitos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º, CPC e art. 130 do CTN). 6. O Exequente poderá arrematar o bem objeto de leilão (Art. 892, §1º do CPC). 7. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o art. 892, §§2º e 3º, do CPC e especialmente aos condôminos, a quem é resguardado o direito de preferência contido no art. 1.322 do CC.

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 – O cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente no sítio eletrônico **www.alexandroleiloeiro.com.br**, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. 3 – O interessado em participar deverá cadastrar-se previamente no site **www.alexandroleiloeiro.com.br**, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento, de modo absolutamente gratuito, ficando responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas no cadastro. 4 – Documentos obrigatórios para confirmação do cadastro: a) pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração), RG e CPF do representante legal. 5 – A aprovação do cadastro será confirmada pelo e-mail informado pelo usuário. 6 – Os lances eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor. O Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. O leilão eletrônico obedece estritamente à Resolução nº 236 do CNJ e ao Código de Processo Civil vigente.

MAIORES INFORMAÇÕES: Escritório do Leiloeiro – 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**. Processo nº 0319013-74.2018.8.19.0001.

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) **(CLEIA MARQUES DA SILVEIRA)** intimado(s) da hasta pública, se não for(em) encontrado(s), por intermédio deste Edital, na forma dos arts. 889 e 892 do CPC, 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 08 de junho de 2026. **JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM** – Juíza de Direito

SL 2158 – 1098-2026