PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Prazo de Intimação: 5 (cinco) dias

INFORMAÇÕES DO PROCESSO JUDICIAL

Vara/Comarca	6ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA / RJ
Número do Processo	0015039-02.2014.8.19.0209
Ação Judicial	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ACIDENTE DE TRÂNSITO / INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL
Exequente	ESPÓLIO DE ANA MARGARIDA DE SOUZA FIRMINO DA SILVA, representado por LINCOLN DE SOUZA FIRMINO DA SILVA
Executados	TRANSPORTES SANTA MARIA LTDA., ARMINDO LOPES VALENTE, ILDA DUARTE PEREIRA, LAERTE PEREIRA VALENTE, CLAUDIA CRISTINA PEREIRA VALENTE CRAMER RIBEIRO, JOSÉ VIEIRA LEITE, MARIA DE LOURDES CARRILHO VALENTE, ANTONIO JOSÉ GOMES RODRIGUES, PAULO ANTONIO CARRILHO VALENTE E SONIA CRISTINA CARRILHO VALENTE PERES FERNANDES
Leiloeiro Oficial	MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO – MAT. 206 JUCERJA
Site	www.mauromarcello.lel.br
Contato	(21) 3195-6005 | contato@mauromarcello.lel.br

O DOUTOR FLAVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO, **JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 6ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ**, nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER a todos quantos possa interessar que será realizado **LEILÃO JUDICIAL NA MODALIDADE ELETRÔNICA** do bem adiante descrito, conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Mauro Marcello da Costa Machado**, devidamente credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, observadas as condições a seguir especificadas.

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, no site www.mauromarcello.lel.br, conforme o calendário abaixo:

Modalidade	Abertura	Encerramento
1º Leilão	10/12/2026 às 14:00h	14/12/2026 às 14:00h
2º Leilão	14/12/2026 às 14:00h	16/12/2026 às 14:00h

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Característica	Lote 1
Endereço	AVENIDA GENERAL FELICÍSSIMO CARDOSO, 835, BLOCO 2, APARTAMENTO 1504
Bairro / CEP	Barra da Tijuca — RJ — CEP 22.631-360
Área Construída	83 m²
Garagem	Direito a 02 (duas) vagas de garagem no subsolo (Av. 09)

Descrição	O condomínio dispõe de elevadores e área de lazer (laudo de avaliação, fl. 1090).
Matrícula / Ofício RGI	Matrícula nº 193.371 do 9º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Inscrição IPTU	1.973.188-4
Nº CBMERJ	3020846-6
Valor de avaliação	R$ 1.300.000,00, com data de referência de 14/07/2026 (homologado em 01/10/2026, fl. 1099)

Descrição do imóvel na certidão do RGI: Transcrição da matrícula nº 193.371: "IMÓVEL: Apartamento 1504 do Bloco II do Edifício a ser construído sob o nº 835 pela Avenida General Felicíssimo Cardoso, na freguesia de Jacarepaguá, com a correspondente fração de 126/62.000 do terreno, e com 01 vaga de garagem no subsolo, e correspondente fração ideal de 06/62.000 do terreno, que mede 54,00m de frente, nos fundos formando um ângulo obtuso interno mede 60,00m mais 90,76m onde faz divisa com o lote 12, no lado esquerdo mede 106,00m mais 14,50m alargando o terreno, ambos fazendo divisa com o lote 8 do PA 34.115, mais 42,14m aprofundando o terreno, onde faz divisa com o lote 04 e parte do lote 5, à direita mede 191,60m onde faz divisa com os lotes 1 e 2, todos da San Fernando Urbanizadora Ltda ou sucessores. Inscrição no FRE nº 722.312 (MP) CL nº 9133." Registram-se ainda: memorial de incorporação registrado sob o nº 18 na matrícula 85.329 (Av.01, de 22/10/1993) e sua retificação (Av.05, de 25/11/1994); Convenção de Condomínio registrada no Registro Auxiliar sob o nº 3.784 (Av.06, de 06/02/1995); Habite-se de 10.10.95 (Av.08, de 07/11/1995); vinculação ao imóvel de uma vaga de garagem no subsolo, com a fração de 06/62.000 do terreno, desvinculada do apartamento 2.111 do Bloco II, passando o apartamento 1.504 a ter duas vagas (Av.09, de 27/08/1996); e inscrição fiscal nº 1.973.188-4, CL nº 18039-8 (Av.16, de 06/06/2002).

Proprietário atual (última transmissão registrada): A última transmissão registrada é o R-17/COMPRA E VENDA (prenotação nº 875571, de 24/05/02), pelo qual BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A vendeu o imóvel a JAIME DA SILVA VALENTE, brasileiro, empresário, CPF 026.088.557-68, e sua mulher ILDA DUARTE PEREIRA, portuguesa, do lar, CPF 024.156.397-61, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 (qualificação constante do R.11), pelo preço de CR$ 49.742.836,00, conforme escritura de 20/05/02 do 14º Ofício, livro SP-285, fl. 169; ITBI pago pela guia nº 345534 em 03/07/96; registro de 06 de junho de 2002. NÃO HÁ TRANSMISSÃO POSTERIOR REGISTRADA. A executada é apenas ILDA DUARTE PEREIRA. O coproprietário JAIME DA SILVA VALENTE não é executado, e sua cota-parte deverá ser resguardada, conforme decisão de fls. 1026/1029.

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

R-21 — PENHORA

Número e tipo do ato: R-21 / PENHORA EM 1º GRAU — Pelo Termo de 07/10/2025 da 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 28/04/2026 com o nº 2333345 à fl. 54 do livro 1-NG, fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R$ 347.917,33, decidida nos autos da ação movida por ESPÓLIO DE ANA MARGARIDA DE SOUZA FIRMINO DA SILVA em face de ILDA DUARTE PEREIRA e outros (Processo nº 0015039-02.2014.8.19.0209). Registro de 07/05/2026.

AV-19 — INDISPONIBILIDADE

Número e tipo do ato: AV-19 / INDISPONIBILIDADE — Pela consulta de 05/06/2018 à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 08/06/18 com o nº 1808708 à fl. 82 do livro 1-JN, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel, em face de ILDA DUARTE PEREIRA, CPF 024.156.397-61, decidida nos autos da ação oriunda da 43ª Vara do Trabalho/RJ — Processo nº 0010741-30.2014.5.01.0043. Averbação de 19/06/2018.

Os demais gravames (R-02 hipoteca, Av.07 cessão fiduciária e AV-18 indisponibilidade) estão cancelados (Av.14, Av.15 e AV-20).

2.2. Avaliação

Tipo de Avaliação	Indireta
Valor de avaliação	R$ 1.300.000,00, com data de referência de 14/07/2026 (homologado em 01/10/2026, fl. 1099)
Laudo	Fl. 1090 (auto de avaliação); homologação à fl. 1099, em 01/10/2026

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

Natureza do débito	Lote 1
Débito de IPTU em Dívida Ativa	Não há débitos inscritos em dívida ativa, conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-9.009.688/2026-7, posicionada em 05/10/2026
Débito de IPTU em aberto (carnê 2026)	R$ 732,40 (setecentos e trinta e dois reais e quarenta centavos), referentes às cotas 09 (venc. 07/10/2026) e 10 (venc. 09/11/2026) do carnê 2026, posicionado em 05/10/2026
Funesbom	Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débito nº 04368817-W2/2026, abrangendo os exercícios de 2021 a 2025, posição de 05/10/2026
Condomínio	Não há débitos condominiais pendentes, conforme informação prestada pela administradora do Condomínio do Edifício Casablanca (Quality House), por e-mail de 07/10/2026

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

As certidões fiscais emitidas em nome dos proprietários, bem como a certidão fiscal do imóvel, não apontam anotações até a data de sua emissão.

As informações e valores foram extraídos das certidões e documentos constantes dos autos, estando sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA

Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do artigo 891 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel pertencente em parte a pessoa estranha à execução (coproprietário JAIME DA SILVA VALENTE), o bem será alienado por inteiro, reservando-se do preço obtido a cota-parte do coproprietário não executado (excetuadas as despesas propter rem), nos termos do artigo 843 do CPC e da decisão de fls. 1026/1029.

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS

A aquisição será considerada originária para o arrematante. A venda será realizada livre de débitos e desembaraçada, com sub-rogação das dívidas — especialmente as de natureza tributária — no preço da arrematação, conforme o artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, e nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN. O STJ na afetação do Tema 1134, que trata da sub-rogação de débitos tributários nos leilões judiciais, firmou tese de que a arrematação é aquisição originária, e, determinou que comprador não responde por IPTU, ITR ou outros débitos tributários incidentes antes da arrematação. O arrematante EM HIPÓTESE NENHUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas do imóvel (salvo as posteriores à arrematação ou imissão) ou do executado. A alienação será realizada com a baixa de eventuais gravames (art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do CNJ).

5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

Conforme os artigos 12 e seguintes da Resolução nº 236/2016 do CNJ, para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá:

- Efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do primeiro leilão. O não cumprimento deste prazo poderá inviabilizar a participação.
- Após a aprovação do cadastro, acessar a área de usuário com login e senha, e solicitar habilitação para o lote de interesse. A habilitação implica a aceitação integral das condições deste edital.
- O cadastro é único e válido para todos os leilões. A habilitação, porém, deve ser solicitada individualmente para cada certame.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento, exigir a confirmação das informações cadastrais e recusar ou inabilitar cadastros com dados imprecisos, conflitantes ou suspeitos.

Os lances somente poderão ser ofertados por meio do site do leiloeiro, com o usuário devidamente autenticado, até a data e horário de encerramento. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, sendo o usuário integralmente responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

6. LANCE VENCEDOR E REGRAS DO CERTAME

Será declarado vencedor o licitante que oferecer o lance mais alto, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido neste edital.

Caso o depósito não seja realizado nos prazos e condições fixados, os lances anteriores serão comunicados ao Juízo para convocação dos ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, para ratificação do lance e lavratura de novo auto de leilão, nos termos dos artigos 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC, sujeitando o arrematante inadimplente às penalidades legais.

6.1. Somente serão admitidos lances registrados diretamente no site do leiloeiro, em observância ao princípio da publicidade e para garantir transparência em tempo real a todos os participantes.

6.2. Os lances efetuados no site destinam-se exclusivamente à modalidade de pagamento à vista. Interessados na aquisição parcelada deverão apresentar proposta nos autos do processo, por meio de advogado constituído, abstendo-se de registrar lances no site (ver item 9).

6.3. Havendo lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, de forma sucessiva, até que não sejam apresentados novos lances.

6.4. Quanto à preferência na arrematação, aplicam-se as regras do artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC:

- **6.4.1.** Em caso de igualdade de ofertas, será assegurado direito de preferência na seguinte ordem: cônjuge, companheiro(a), descendente e ascendente do executado.
- **6.4.2.** O interessado em exercer o direito de preferência deverá comunicar formalmente o leiloeiro, pelo e-mail contato@mauromarcello.lel.br, com antecedência mínima de 48 horas da data do leilão.
- **6.4.3.** O exercício do direito de preferência ocorrerá após o encerramento do leilão, quando o lance vencedor for divulgado e seu valor comunicado ao titular da preferência.
- **6.4.4.** O titular da preferência deverá confirmar expressamente o exercício do direito pelo mesmo valor do lance vencedor e efetuar o pagamento integral nos prazos e condições deste edital.

6.5. O exequente que não adjudicar o bem antes da publicação do edital somente poderá adquiri-lo na condição de arrematante, com preferência em caso de igualdade de lance (art. 892, § 1º, CPC).

6.6. Se o exequente for o único credor e desejar lançar, não precisará revelar o preço. Havendo mais de um credor, deverá depositar integralmente os valores dos demais créditos (art. 892, § 1º, CPC).

6.7. Os lances eletrônicos somente serão válidos quando recebidos pelo servidor do leiloeiro antes do encerramento do lote.

6.8. Em caso de desistência imotivada ou inadimplemento — tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro —, o licitante vencedor perderá a caução, responderá pelas despesas de realização de novo leilão e estará impedido de participar de certames futuros. O Juízo poderá ainda aplicar multa de 20% sobre o valor ofertado (arts. 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC).

6.9. Constatado dolo, o valor devido será o do maior lance ofertado antes do início do aumento artificial de preço.

6.10. Qualquer suspeita de participação fraudulenta será comunicada ao Ministério Público (art. 359 do Código Penal).

6.11. A tentativa de apontar defeitos para induzir desistência sujeitará o autor à sanção do art. 903, § 6º, do CPC, com multa de até 20% do valor do bem.

6.12. O uso de equipamentos que interfiram no site acarretará responsabilidade civil e criminal.

6.13. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos decorrentes de falhas técnicas ou instabilidades na rede de internet.

7. AUTO DE ARREMATAÇÃO

Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do CPC.

7.1. A assinatura do auto de arrematação pelo leiloeiro e pelo arrematante não autoriza a retirada ou transferência do bem arrematado. Para tanto, serão necessários a carta de arrematação e/ou mandado de entrega, expedidos pelo Juízo após a homologação.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A arrematação será realizada à vista, mediante depósito judicial ou por meio eletrônico vinculado ao processo, até o dia útil seguinte ao encerramento do leilão, conforme o artigo 892 do CPC.

É admitido o pagamento inicial de 30% (trinta por cento) do valor arrematado, a título de caução, em até 24 (vinte e quatro) horas, com o saldo de 70% (setenta por cento) a ser depositado em até 15 (quinze) dias. O inadimplemento acarretará a perda da caução, nos termos dos artigos 885 e 897 do CPC.

Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no portal do TJRJ (CIDADÃO > DEPÓSITO JUDICIAL > DEPJUD), disponível em: https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial.

8.1. O arrematante deverá comprovar o pagamento diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo, dentro dos prazos fixados. O descumprimento será comunicado ao Juízo, sujeitando o arrematante às sanções previstas no artigo 897 do CPC e no artigo 358 do Código Penal.

9. PROPOSTA DE AQUISIÇÃO PARCELADA

O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta escrita nos autos do processo judicial, por meio de advogado constituído, observados os seguintes requisitos, nos termos do artigo 895 do CPC:

- Até a data do 1º leilão: por valor não inferior ao da avaliação.
- Até a data do 2º leilão: por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.
- A proposta deverá contemplar: (i) pagamento à vista de no mínimo 25%; (ii) saldo parcelado em até 30 meses com hipoteca; (iii) indicação de prazo, modalidade, indexador e demais condições, (iv) comissão do leiloeiro.

O atraso no pagamento sujeitará o adquirente à aplicação de multa. A comissão do leiloeiro (5%) deverá ser paga integralmente à vista na homologação.

A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada (art. 895, § 7º, CPC).

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro corresponde a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do arremate, incidindo também nos casos de aquisição parcelada nos termos do artigo 895 do CPC. Deverá ser paga diretamente ao leiloeiro no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, nos termos do artigo 884, parágrafo único, do CPC, e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

Havendo remição ou qualquer ato do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação do leilão a partir do momento em que já apresenta as datas, será devida comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo em 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas (parágrafo único do artigo 884 do CPC).

11. DESPESAS

Os valores comprovadamente adiantados pelo leiloeiro serão reembolsados após a prestação de contas aprovada pelo Juízo. Não havendo arrematação, as despesas serão ressarcidas pelo exequente, conforme o artigo 82 do CPC e o artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32.

12. IMISSÃO NA POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM

A carta de arrematação e a imissão na posse do imóvel deverão ser requeridas pelo arrematante nos autos do processo judicial e somente serão expedidas após o depósito judicial integral do valor da arrematação, o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais, conforme o artigo 901, § 1º, do CPC.

Todas as despesas posteriores à arrematação necessárias à transferência patrimonial do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.

13. RESSALVAS

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantias de qualquer natureza, não cabendo reclamação posterior quanto às suas condições. É responsabilidade exclusiva do interessado verificar o estado do bem antes das datas designadas para o leilão.

As características, medidas e situação do bem descritas neste edital foram extraídas das certidões legais disponíveis e do laudo de avaliação anexados ao processo, sendo de caráter meramente enunciativo.

Incumbe ao arrematante apurar eventuais restrições decorrentes de zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA ou INCRA, bem como adotar as medidas necessárias à obtenção de alvarás e documentos perante os órgãos públicos competentes.

14. INTIMAÇÃO

Ficam intimados do leilão, por meio do presente edital, o devedor e seu cônjuge (se casado for), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador e vendedor, os credores e demais interessados, nos termos do artigo 274, parágrafo único; artigo 887, §§ 2º, 3º e 5º; e artigo 889, parágrafo único, todos do CPC, nos casos em que não seja possível a intimação pessoal.

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações complementares poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico ou junto ao leiloeiro:

- Telefone: (21) 3195-6005
- E-mail: contato@mauromarcello.lel.br
- Site: www.mauromarcello.lel.br

Para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado no site do leiloeiro (www.mauromarcello.lel.br), no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro (www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e afixado pela Serventia do Juízo no local de costume, observadas as disposições do artigo 887, § 2º, do CPC, e da Resolução nº 236 do CNJ. Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2026.