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	2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA / RJ
Número do Processo	0017930-59.2015.8.19.0209
Ação Judicial	PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS
Exequente	CONDOMÍNIO RIACHO DOCE
Executada	FABIA EUFLAZIA DA SILVA
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 MARIO CUNHA OLINTO FILHO, **JUIZ DE DIREITO DA 2ª 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 direito e ação sobre o 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:

Hasta	Abertura	Encerramento
1º Leilão	21/01/2027 às 15:00	25/01/2027 às 15:00
2º Leilão	25/01/2027 às 15:00	27/01/2027 às 15:00

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Característica	Lote 1
Endereço	RUA PAULO JOSÉ MAHFUD, 22, CASA 26 (CONDOMÍNIO RIACHO DOCE)
Bairro / CEP	Vargem Pequena — RJ — CEP 22.783-395
Área Construída	430 m² (conforme laudo de avaliação e cadastro municipal)
Descrição	DIREITOS E AÇÃO da executada sobre a fração ideal de 0,0565 do terreno da matrícula-mãe nº 274.212, correspondente à casa residencial nº 26, construída em 2008, em posição de fundos, localizada em condomínio de casas nas proximidades da Estrada dos Bandeirantes, com fácil acesso a transporte público, comércio e colégios da região.
Matrícula / Ofício RGI	Matrícula-mãe nº 274.212 do 9º Ofício de Registro de Imóveis – RJ (CNM 089425.2.0274212-07), sem matrícula individualizada da unidade

Inscrição IPTU	3.467.528-0 (inscrição individual da Casa 26)
Nº CBMERJ	6438714-5
Valor de avaliação	R$ 890.000,00, com data de referência de 02/04/2025

Observação determinada pelo Juízo (decisão de 14/09/2026, fls. 590/591): "o que aqui se leva a leilão é o direito e ação da parte executada sobre uma fração de grande terreno, no qual há uma individualização informal de imóvel. Trata-se de mais um loteamento irregular, no qual, sobre uma única matrícula, e sem que se observem desmembramentos ou parcelamentos, na forma da lei 6.766, houve venda de frações, identificando-se na prática 'lotes' correspondentes a elas." Quanto à averbação AV-9, o Juízo consignou que a situação é de condomínio voluntário (arts. 1.314 e 1.320 do CC), que a irregularidade do loteamento é questão administrativa que não afeta o regime civil, e que o Registrador Substituto do 9º RGI confirmou que não haverá problemas em registrar eventual carta de arrematação, desde que dela conste a ordem de transcrição independentemente do loteamento irregular.

Descrição do imóvel na certidão do RGI: Transcrição da matrícula nº 274.212: "IMÓVEL: Lote 22 da quadra 4 do PAL 14364 situado na Servidão de Passagem nº 4, na freguesia de Jacarepaguá, lado direito de quem parte do seu início no lado ímpar da Estrada dos Bandeirantes a 537,20m dessa estrada, com fundos para o lado esquerdo da Servidão de Passagem nº 5, de quem parte do seu início no lado ímpar da Estrada dos Bandeirantes onde dista 769,60m, medindo 38,00m de frente, pelo lado direito confrontando com o lote 23 de Holophernes Castro Filho mede 218,90m, pelo lado esquerdo confrontando com o lote 21 de Holophernes Castro Filho mede 215,00m e nos fundos mede 60,00m confrontando com a Servidão de Passagem 5, com a área de 10.481,00m². INSCRIÇÃO FISCAL: 0631961-0 CL 09006-8." Registram-se ainda: reconhecimento do logradouro como Rua Paulo José Mahfud, antes conhecida por Servidão de Passagem 4, pelo Decreto nº 11.276 de 19/08/92 (AV-2); e a alienação do terreno em frações ideais a diversos adquirentes (R-5 e R-6, de 25/02/2008), sendo a fração de 0,0565 transmitida a CILENE RODRIGUES LEMOS. A matrícula não descreve casas ou unidades autônomas, nem contém averbação de construção.

Proprietário atual (última transmissão registrada): Na matrícula-mãe, a última transmissão registrada é o R-7 (06/07/2009), relativo à fração de 0,0458 — fração diversa da objeto deste leilão —, transmitida em nua-propriedade a WILMA PEREIRA, com usufruto em favor de ROSE MARY DA COSTA ARAÚJO (R-8). Quanto à fração vinculada à executada, a titular registral é CILENE RODRIGUES LEMOS (fração de 0,0565, R-6, registrado em 25/02/2008), que a prometeu vender a FABIA EUFLAZIA DA SILVA por instrumento de 21/08/2006, lavrado no 12º RCPN, livro B-70, fls. 059, **NÃO REGISTRADO na matrícula**. A executada não é titular registral; por isso, o objeto do leilão são os direitos e ação por ela titularizados.

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

AV-9 — PARCELAMENTO IRREGULAR

Número e tipo do ato: AV-9 / PARCELAMENTO IRREGULAR — Consta arquivado no Serviço Registral o ofício nº 18/12, de 07/08/2012, da Coordenadoria Geral de Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, prenotado em 13/08/2012 sob o nº 1.456.672, que alerta haver neste imóvel PARCELAMENTO IRREGULAR do solo urbano e solicita não proceder ao registro de qualquer instrumento de transferência de porções deste loteamento. Averbação de 24/08/2012. Sobre esta averbação, vide a observação determinada pelo Juízo no item 2.

2.2. Avaliação

Tipo de Avaliação	Indireta (a Oficial de Justiça Avaliadora não teve acesso ao interior do imóvel)
Valor de avaliação	R$ 890.000,00, com data de referência de 02/04/2025
Laudo	Fls. 494 (Mandado nº 2025008841), homologado por decisão de 01/06/2026 (fls. 518/520)

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

Natureza do débito	Lote 1
Débito de IPTU em Dívida Ativa	R$ 23.509,56, referentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, posicionado em 24/09/2026
Débito de IPTU em aberto (carnê 2026)	R$ 6.273,06, cotas 01 a 10, posicionado em /2026
Funesbom	R$ 342,39, abrangendo o exercício de 2025, posição de 23/09/2026
Débito em execução	R$ 189.541,65, posição em 10/10/2023

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

Certidão do 6º Ofício do Registro de Distribuição:

1) Promessa de Compra e Venda — 12º RCPN, livro B-70, fls. 059, em 21/08/2006. Outorgante: CILENE RODRIGUES LEMOS. Outorgada: FABIA EUFLAZIA DA SILVA, CPF 072.405.877-03. Imóvel: Lote 22 da Quadra 04 do PAL 14.364, com frente para a servidão de passagem nº 04 (imóvel objeto deste leilão).

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.

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 no Tema 1134, que trata da sub-rogação de débitos tributários nos leilões judiciais, confirmou 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 não responderá por débitos anteriores à arrematação, subsistindo eventual saldo não absorvido pelo preço exclusivamente em face do executado, sem qualquer repercussão sobre o imóvel. 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.
- **6.4.5.** Direito de preferência dos demais condôminos da matrícula-mãe, em igualdade de condições (art. 504 e art. 1.322 do CC; art. 843, § 1º, do CPC).

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.

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 após o início do procedimento eletrônico, 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.

Por determinação do Juízo (decisão de 14/09/2026), da carta de arrematação deverá constar a ordem de registro independentemente do loteamento irregular noticiado na AV-9 da matrícula nº 274.212 do 9º RGI.

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.

O objeto do leilão consiste em direitos e ação sobre fração ideal de terreno em condomínio pro indiviso, sem matrícula individualizada da unidade, sem averbação de construção e inserida em loteamento apontado pelo Município como irregular (AV-9). A regularização urbanística, eventual desmembramento, averbação de construção e demais providências perante os órgãos públicos correrão por conta exclusiva do arrematante.

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. DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A ARREMATAÇÃO (IBS E CBS)

14.1. Ficam os interessados cientes de que a arrematação em leilão judicial de bem imóvel constitui fato gerador do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), nos termos do art. 4º, § 2º, I, e do art. 10, § 1º, V, “b”, da Lei Complementar nº 214/2025. O arrematante é o contribuinte desses tributos, na forma do art. 21, II, “b”, e do art. 263, IV, do mesmo diploma, ainda que seja pessoa física e não exerça atividade econômica habitual.

14.2. O IBS e a CBS não estão incluídos no valor do lance, na comissão do leiloeiro nem nas demais despesas da arrematação. Seu recolhimento é obrigação exclusiva do arrematante, sem prejuízo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e dos demais tributos e encargos incidentes, conforme a legislação aplicável e as disposições deste edital.

14.3. O arrematante deverá recolher o IBS e a CBS incidentes sobre a arrematação até o último dia útil do mês subsequente ao da assinatura do auto de arrematação, momento em que se considera ocorrido o fato gerador (art. 10, § 1º, V, “b”, da LC nº 214/2025; arts. 11, § 1º, VII, “b”, e 45 do Decreto nº 12.955/2026), ou em prazo diverso que venha a ser fixado pela legislação tributária específica. A apuração deverá considerar a existência e o valor de eventual redutor de ajuste vinculado ao imóvel (arts. 257 e 263, § 1º, da LC nº 214/2025). No mesmo prazo, o arrematante juntará aos autos o comprovante de recolhimento e encaminhará cópia ao leiloeiro. O atraso sujeita o arrematante aos acréscimos legais previstos no art. 27, § 2º, do Decreto nº 12.955/2026, sem prejuízo do disposto no item 14.4.

14.4. Em razão da responsabilidade solidária atribuída ao leiloeiro pelo art. 24, III, da LC nº 214/2025, a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse ficará condicionada à comprovação, nos autos, do recolhimento integral do IBS e da CBS, à semelhança do que o art. 901, § 2º, do CPC exige quanto ao imposto de transmissão.

14.5. As informações eventualmente prestadas no edital ou pelo leiloeiro sobre a incidência, a base de cálculo, as alíquotas ou o redutor de ajuste têm caráter meramente informativo. Não substituem a apuração do próprio arrematante nem constituem orientação tributária. Recomenda-se que o interessado consulte assessoria contábil ou jurídica antes de ofertar lance.

14.6. Se o leiloeiro vier a ser compelido a pagar, no todo ou em parte, o IBS e a CBS devidos pela arrematação, ou seus acréscimos legais, o arrematante deverá reembolsá-lo integralmente. O valor será corrigido

monetariamente e acrescido de juros legais desde o desembolso, e o leiloeiro poderá cobrá-lo nos próprios autos ou em via autônoma, com fundamento no direito de regresso.

14.7. Ao ofertar lance, o licitante declara ter lido e compreendido esta cláusula e aceita integralmente as obrigações nela previstas.

15. INTIMAÇÃO

Ficam intimados do leilão, por meio do presente edital, a executada FABIA EUFLAZIA DA SILVA e seu cônjuge ou companheiro(a), se houver; a titular registral e promitente vendedora CILENE RODRIGUES LEMOS; os coproprietários da matrícula-mãe nº 274.212 do 9º RGI, inclusive DOIS MIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, 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.

16. 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, 17 de novembro de 2026.