



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Prazo de Intimação: 5 (cinco) dias

INFORMAÇÕES DO PROCESSO JUDICIAL

Vara/Comarca	6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ
Número do Processo	0041840-42.2020.8.19.0209
Ação Judicial	DESPESAS CONDOMINIAIS
Autor	ASSOCIAÇÃO GREENWOOD PARK
Réu	LUCIENE QUEIROZ DA SILVEIRA

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 NA 6ª VARA CÍVEL DO FORO 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 Marcelo 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	18/06/2026 às 14:00	22/06/2026 às 14:00
2º Leilão	22/06/2026 às 14:00	25/06/2026 às 14:00

1º Leilão: Os lances poderão ser ofertados a partir da abertura até o encerramento do leilão, pelo valor mínimo correspondente ao da avaliação. Não havendo lances no primeiro leilão, o segundo leilão será aberto automaticamente, permanecendo assim até seu encerramento.

2º Leilão: A alienação ocorrerá pela melhor oferta, não sendo aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

2. DESCRIÇÃO DO BEM

LOTE 1	
Descrição do Imóvel	CASA Nº 146 LOCALIZADA NA RUA BRUSQUE, ITANHANGÁ, RIO DE JANEIRO, RJ, CEP 22641-540.
Área Construída (m²)	606
Área do Terreno (m²)	588



IPTU	1.402.201-6
Matrícula	11213 Ofício: 9º OFÍCIO RGI
CBMERJ	1914308-0
Características	A casa possui dois andares com duas salas, quatro suítes, cozinha, duas áreas de serviço, garagem para dois carros, piscina e sauna.
Condomínio	O condomínio Greenwood Park dispõe de segurança 24 horas com monitoramento e de uma área de lazer completa composta por: churrasqueira, lindos jardins e piscina.

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

Conforme certidão de matrícula, o imóvel objeto do leilão possui o(s) seguinte(s) gravame(s):

Matrícula nº 11.213 — 9º Ofício de Registro de Imóveis — Capital/RJ

Solicitado em: 11/05/2026

ABERTURA DA MATRÍCULA (Ficha 01 — 30/09/1976)

Imóvel: Rua H, lote nº 8, quadra H, PA 31.454, Jacarepaguá. Proprietário originário: **Carlos Gonçalves**.

ORDEM CRONOLÓGICA DE ATOS

Nº	Tipo	Resumo
Av.1	Promessa de venda	Em favor de E.B.C. Engenharia S/A . Livro 4-CR, nº 43.893. 30/09/1976.
Av.2	Quitação de preço	Quitação do preço ajustado para a compra. 30/09/1976.
R-3	Compra e venda	Transmitente: Carlos Gonçalves → Adquirente: E.B.C. Engenharia S/A (CGC 33.614.322/001). Valor: Cr\$63.133,00. 30/09/1976.
R-4	Hipoteca 1º grau	E.B.C. Engenharia S/A hipotecou o imóvel à Grande Rio Crédito Imobiliário S/A em garantia de empréstimo (BNH). Débito em 27/12/74: Cr\$23.472.808,70. 30/09/1976.
Av.5	Aditamento	Título complementar aos R-3 e R-4: escritura de 16/09/76 do 15º Ofício. 30/09/1976.
Av.6	Desligamento de hipoteca	Grande Rio Crédito Imobiliário S/A autorizou o desligamento do imóvel da hipoteca do R-4. Escritura de 21/11/1977. Averbado em 22/03/1978.
R-7	Compra e venda	Transmitente: E.B.C. Engenharia S/A → Adquirente: Maria Augusta de Andrade Fortes (casada em comunhão com João Machado Fortes). Valor: Cr\$228.405,39. Escritura de 17/11/1977. Averbado em 27/04/1978.



Nº	Tipo	Resumo
Av.8	Reconhecimento de logradouro	A rua "H" do PAL 31.454 passou a denominar-se Rua Brusque (Dec. nº 1476 de 27/03/78). Averbado em 11/07/1985.
R-9	Doação	Maria Augusta de Andrade Fortes e marido doaram o imóvel ao filho Cláudio Antonio de Andrade Fortes (CPF 047.526.867/91). Escritura de 02/03/83. Valor fiscal: Cr\$6.500.000,00. Averbado em 11/07/1985.
R-10	Compra e venda	Transmitentes: Cláudio Antonio de Andrade Fortes e Eleonora Campos Fortes → Adquirente: Carlos Virgílio Moojen de Abreu e Silva (CPF 487.636.407-91, separação de bens). Escritura de 20/04/94. Valor: CR\$33.250.000,00. Registrado em 12/08/1999.
Av.11	Pacto antenupcial	Carlos Virgílio e Claudia Maria Rothier — regime de separação de bens , escritura de 13/11/84. Averbado em 12/08/1999.
Av.12	Casamento	Claudia Maria Rothier passou a assinar-se Claudia Maria Rothier de Abreu e Silva . Averbado em 12/08/1999.
Av.13	Divórcio	Divórcio de Carlos Virgílio Moojen de Abreu e Silva e Claudia Maria Rothier de Abreu e Silva, sentença homologatória de 05/12/94. Averbado em 12/08/1999.
Av.14	Indicador real	Imóvel lançado no livro 6-BR, nº 64.429, fls.260. Averbado em 12/08/1999.
Av.15	Construção	Construído o prédio nº 146 na Rua Brusque. Habite-se concedido em 28/12/1999. Averbado em 13/01/2000.
R-16	Compra e venda	Transmitente: Carlos Virgílio (divorciado) → Adquirente: Luciene Queiroz da Silveira (CPF 003.685.487-59). Escritura de 22/02/2000. Valor: R\$300.000,00. Registrado em 10/03/2000.
R-17	Hipoteca 1º grau	Luciene Queiroz da Silveira hipotecou o imóvel à Caixa Econômica Federal em garantia de dívida de R\$184.000,00 (180 meses, SACRE). Registrado em 10/03/2000.
Av.18	Inscrição FRE e CL	Imóvel inscrito no FRE nº 1.402.201-6 e CL nº 15.667-9. Averbado em 10/03/2000.
R-19	Penhora 1º grau	Dívida de R\$108.967,28 — ação trabalhista: Espólio de Leonardo Vieira de Almeida × Luciene Queiroz (Proc. 0032700-77.2005.5.01.0009). 9ª VT. Registrado em 02/03/2017. → CANCELADO pelo Av-24
R-20	Penhora 2º grau	Dívida de R\$210.085,10 — ação trabalhista: Dario Augusto Loureiro de Mendonça × Luciene Queiroz e Cenografia e Stands Especiais Formato Ltda (Proc. 0105800-57.2006.5.01.0065). 65ª VT. Registrado em 06/04/2017. → ATIVO (hoje: 1º grau após retificações)



Nº	Tipo	Resumo
Av-21	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 26ª VT (Proc. 0100293820165010026). Averbado em 09/01/2018. → CANCELADA pelo Av-38
R-22	Penhora 3º grau	Dívida de R\$16.930,75 — ação trabalhista: Jorge Rodrigues Gonçalves × Luciene Queiroz (Proc. 0100293-86.2016.5.01.0026). 26ª VT. Registrado em 09/05/2018. → CANCELADO pelo Av-36
R-23	Penhora 4º grau	Dívida de R\$84.578,14 — ação trabalhista: Carlos Eduardo Pereira de Oliveira × Luciene Queiroz (Proc. 0010788-49.2015.5.01.0049). 49ª VT. Registrado em 25/09/2018. → ATIVO (hoje: 2º grau após retificações)
Av-24	Cancelamento	Cancela R-19 (penhora 1º grau) — determinação judicial. 9ª VT. Averbado em 29/01/2019.
Av-25	Retificação	Em virtude do cancelamento de R-19: R-20 passa a 1º grau ; R-22 passa a 2º grau ; R-23 passa a 3º grau . Averbado em 29/01/2019.
R-26	Penhora 4º grau	Dívida de R\$16.710,00 — ação trabalhista: Roberto Vieira Bucard × Luciene Queiroz (Proc. 0011627-14.2015.5.01.0069). 69ª VT. Registrado em 15/05/2019. → CANCELADO pelo Av-42
Av-27	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 28ª VT (Proc. 0011215122015501028). Averbado em 19/08/2019. → CANCELADA pelo Av-31
Av-28	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 28ª VT (Proc. 0011215122015501028). Averbado em 23/12/2020. → CANCELADA pelo Av-32
Av-29	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 28ª VT (mesmo processo). Averbado em 07/01/2021. → CANCELADA pelo Av-33 (feita inadvertidamente)
R-30	Penhora 5º grau	Dívida de R\$121.546,74 — ação trabalhista: Carlos Eduardo Pereira de Oliveira × Luciene Queiroz (Proc. 0010788-49.2015.5.01.0049). 49ª VT. Registrado em 19/02/2021. → ATIVO (hoje: 3º grau após retificações)
Av-31	Cancelamento	Cancela Av-27 (indisponibilidade). 28ª VT. Averbado em 14/06/2021.
Av-32	Cancelamento	Cancela Av-28 (indisponibilidade). 28ª VT. Averbado em 14/06/2021.
Av-33	Cancelamento	Cancela Av-29 (indisponibilidade) — feita inadvertidamente, com base no art. 248 da Lei 6.015/73. Averbado em 14/06/2021.
Av-34	Cancelamento	Cancela R-17 (hipoteca CEF) — quitação dada pela credora. Instrumento particular de 24/03/2017. Averbado em 30/12/2021.



Nº	Tipo	Resumo
Av-35	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 63ª VT (Proc. 0100331842016501006). Averbado em 04/01/2022. → CANCELADA pelo Av-39
Av-36	Cancelamento	Cancela R-22 (penhora 2º grau). 26ª VT. Averbado em 24/01/2022.
Av-37	Retificação	Em virtude do cancelamento de R-22: R-23 passa a 2º grau ; R-26 passa a 3º grau ; R-30 passa a 4º grau . Averbado em 24/01/2022.
Av-38	Cancelamento	Cancela Av-21 (indisponibilidade). 26ª VT. Averbado em 24/01/2022.
Av-39	Cancelamento	Cancela Av-35 (indisponibilidade). 63ª VT. Averbado em 26/05/2022.
R-40	Penhora 5º grau	Dívida de R\$51.833,95 — ação trabalhista: Josenilda Gomes Alves × Luciene Queiroz (Proc. 0010300-64.2005.5.01.0043). 43ª VT. Registrado em 24/08/2022. → CANCELADO pelo Av-46
R-41	Penhora 6º grau	Dívida de R\$108.617,35 — execução fiscal: Município do Rio de Janeiro × Luciene Queiroz (Proc. 0203333-90.2008.8.19.0001). 12ª VFP. Registrado em 28/09/2022. → ATIVO (hoje: 4º grau após retificações)
Av-42	Cancelamento	Cancela R-26 (penhora 3º grau). 69ª VT. Averbado em 07/11/2022.
Av-43	Retificação	Em virtude do cancelamento de R-26: R-30 passa a 3º grau ; R-40 passa a 4º grau ; R-41 passa a 5º grau . Averbado em 07/11/2022.
Av-44	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 63ª VT (Proc. 0100331842016501006). Averbado em 10/11/2022. → ATIVA
Av-45	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 24ª VT (Proc. 0100713972016501002). Averbado em 21/12/2022. → ATIVA
Av-46	Cancelamento	Cancela R-40 (penhora 4º grau). 43ª VT (Proc. 0010300-64.2005.5.01.0043). Averbado em 25/01/2023.
Av-47	Retificação	Em virtude do cancelamento de R-40: R-41 passa a 4º grau . Averbado em 25/01/2023.
Av-48	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 24ª VT (Proc. 0100713972016501002). Averbado em 09/05/2023. → ATIVA
R-49	Penhora 5º grau	Dívida de R\$546.442,89 — ação cível: Associação Greenwood Park × Luciene Queiroz (Proc. 0041840-42.2020.8.19.0209). 6ª VC Barra da Tijuca. Registrado em 15/05/2024. → ATIVO
R-50	Penhora 6º grau	Dívida de R\$144.293,79 — ação trabalhista: Edvaldo Lira da Silva × Luciene Queiroz (Proc. 0010547-51.2015.5.01.0057). 57ª VT. Registrado em 25/06/2024. → ATIVO



Nº	Tipo	Resumo
R-51	Penhora 7º grau	Dívida de R\$55.770,00 — ação trabalhista: Paulo Sergio Baptista de Souza × Luciene Queiroz (Proc. 0011561-92.2015.5.01.0082). 82ª VT. Registrado em 07/05/2025. → ATIVO
Av-52	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 7ª VT (Proc. 0011772962014501007). Averbado em 07/05/2025. → ATIVA
Av-53	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 48ª VT (Proc. 0010595372015501048). Averbado em 07/05/2025. → ATIVA
Av-54	Indisponibilidade	CNIB — em face de Luciene Queiroz. 78ª VT (Proc. 202508.2011.04202048-IA-623). Averbado em 25/09/2025. → ATIVA

QUADRO-RESUMO DOS ÔNUS ATIVOS (em 11/05/2026)

Proprietária atual: Luciene Queiroz da Silveira (CPF 003.685.487-59)

Penhoras vigentes:

Grau atual	Registro	Vara	Processo	Valor original
1º grau	R-20	65ª Vara do Trabalho/RJ	0105800-57.2006.5.01.0065	R\$ 210.085,10
2º grau	R-23	49ª Vara do Trabalho/RJ	0010788-49.2015.5.01.0049	R\$ 84.578,14
3º grau	R-30	49ª Vara do Trabalho/RJ	0010788-49.2015.5.01.0049	R\$ 121.546,74
4º grau	R-41	12ª Vara de Fazenda Pública/RJ	0203333-90.2008.8.19.0001	R\$ 108.617,35
5º grau	R-49	6ª Vara Cível — Barra da Tijuca/RJ	0041840-42.2020.8.19.0209	R\$ 546.442,89
6º grau	R-50	57ª Vara do Trabalho/RJ	0010547-51.2015.5.01.0057	R\$ 144.293,79
7º grau	R-51	82ª Vara do Trabalho/RJ	0011561-92.2015.5.01.0082	R\$ 55.770,00

Indisponibilidades vigentes: Av-44, Av-45, Av-48, Av-52, Av-53 e Av-54 — todas em face de Luciene Queiroz da Silveira, oriundas de diversas Varas do Trabalho.

Atos cancelados: Av-6 (desligamento de hipoteca), Av-24 (cancelamento de penhora R-19), Av-25 (retificação), Av-31 (cancelamento de Av-27), Av-32 (cancelamento de Av-28), Av-33 (cancelamento de Av-29), Av-34 (cancelamento de hipoteca R-17), Av-36 (cancelamento de penhora R-22), Av-37 (retificação), Av-38 (cancelamento de Av-21), Av-39 (cancelamento de Av-35), Av-42 (cancelamento de penhora R-26), Av-43 (retificação), Av-46 (cancelamento de penhora R-40) e Av-47 (retificação).

2.2. Avaliação

Valor	R\$ 3.107.500,00 (três milhões, cento e sete mil e quinhentos reais)
Fls.	1077/1089



2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

IPTU (Dívida Ativa)	R\$ 477.874,40
IPTU (Carnê 2025)	R\$ 21.660,10
IPTU (Carnê 2026)	R\$ 18.396,38
FUNESBOM (2021/2025)	R\$ 1.739,63
DÉBITO EM EXECUÇÃO	R\$ 770.686,57

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

Consta(m) na certidão do 2º Ofício do Registro de Distribuição da Capital a(s) seguinte(s) anotação(ões):

Vara	12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - RJ
Processos	0137773-65.2012.8.19.0001 0158970-90.2023.8.19.0001 0203333-90.2008.8.19.0001 0208950-84.2015.8.19.0001 0291381-73.2018.8.19.0001 0135354-67.2015.8.19.0001
Classe/Assunto	EXECUÇÃO FISCAL
Réu Principal	LUCIENE QUEIROZ DA SILVEIRA
Autor Principal	MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

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 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, confirmou que a arrematação é aquisição originária, e, determinou que comprador não responde por IPTU, ITR ou outros débitos tributários incidentes antes da arrematação.

A alienação será efetivada com a baixa de eventuais gravames, entregando-se o imóvel ao arrematante livre e desembaraçado de todos os ônus, nos termos do artigo 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 irretroatáveis, 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 irretroatável, 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 até o limite de 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, 19 de maio de 2026.