



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 – Comarca da Capital – RJ
Número do Processo	0025124-42.2017.8.19.0209 (Processo Eletrônico)
Ação Judicial	Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício
Exequente	EDIFÍCIO MONT REAL MEETING POINT
Executado	CACILDA AUGUSTA DE OLIVEIRA BRAULE PINTO (CPF 263.305.047-68)
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 TITULAR NA 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, 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	05/10/2026 às 14:00	08/10/2026 às 14:00
2º Leilão	08/10/2026 às 14:00	14/10/2026 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 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação.



2. DESCRIÇÃO DO BEM

LOTE 1	
Descrição do Imóvel	Loja D do Centro Comercial “San Francisco Top Town”, situada na Avenida das Américas, nº 15.000, Freguesia de Jacarepaguá (Recreio dos Bandeirantes), Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.785-210, com a correspondente fração ideal de 4/153 do terreno designado por lote 01 da quadra “P” do PAL 31.864
Área Construída (m²)	52
IPTU	2.030.032-3
Matrícula	231.571 Ofício: 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – RJ
CBMERJ	2503168-3
Características	Construção moderna, de ocupação comercial, estrutura de concreto e alvenaria, fachada de granito e esquadrias de alumínio. Entorno servido por transportes públicos (BRT, ônibus, táxi, vans), shoppings (Recreio Shopping, Américas Shopping), escolas, bancos, casa lotérica, CBMERJ, hospitais e clínicas.
Vaga de Garagem	Não há vaga privativa vinculada à loja. Pela AV.01 (Memorial de Incorporação), as 47 vagas de garagem descobertas localizadas na área livre do lote são de uso comum dos condôminos, clientes e visitantes.

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

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

AV-5 – Indisponibilidade: Averbada em 28/11/2018, em face de CACILDA AUGUSTA DE OLIVEIRA BRAULE PINTO, CPF 263.305.047-68, decidida nos autos da Ação Civil Pública nº 2006.51.04.001560-9, da 3ª Vara Federal da Comarca de Volta Redonda – Seção Judiciária do Rio de Janeiro, nos termos do ofício nº OFI.04030006793/2006, de 08/09/2006 (Aviso CGJ nº 715/2006, D.O. de 25/09/2006).

R-8 – Penhora em 1º grau: Registrada em 09/12/2019, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.680,31, nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, processo nº 0410302-35.2011.8.19.0001 (12ª Vara da Fazenda Pública da Capital), conforme ofício nº 3268/2019, de 31/10/2019.

Proprietário atual (última transmissão registrada): CACILDA AUGUSTA DE OLIVEIRA BRAULE PINTO – R-6 (Compra e Venda), escritura de 23/01/2019 do 21º Ofício, registrada em 26/03/2019, adquirida de ECIA – Irmãos Araújo Engenharia, Comércio S.A.

2.2. Avaliação

Avaliação	Laudo de avaliação indireta (Mandado nº 2025063899), de 11/12/2025, homologado por decisão de 22/06/2026
Valor (R\$)	472.000,00 (quatrocentos e setenta e dois mil reais)
Fls.	591/592 (laudo) e 600 (homologação)



2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

IPTU	Não há débitos inscritos em Dívida Ativa (Certidão nº 00-8.667.242/2026-2, de 25/06/2026). Cotas do carnê 2026 em aberto: R\$ 4.878,50 (cotas 06 a 10, de R\$ 975,70 cada). FUNESBOM – Taxa de Incêndio: R\$ 166,58, exercício 2025 (Certidão Positiva nº 04140532-W4/2026, de 25/06/2026)
FUNESBOM	R\$ 166,58 – Certidão POSITIVA nº 04140532-W4/2026, de 25/06/2026: exercício 2025 (taxa R\$ 133,93 + mora R\$ 32,65)
Condomínio	Não há débitos pendentes da unidade (Certidão Negativa de Débitos emitida pela administradora do Condomínio San Francisco Top Town em 06/07/2026)

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

Nada consta nas certidões do Registro de Distribuição expedidas em nome da executada (Certidão nº 2026.6523370.329-1, de 25/06/2026) e em face do imóvel (Certidão nº 2026.6523390.943-0, de 06/07/2026).

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 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação, tendo em vista a incapacidade da devedora, nos termos da r. decisão de fls. 678.

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS

A aquisição de bem em leilão judicial tem caráter originário 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, 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 inhabilitar 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.leil.br, com antecedência mínima de 48 horas da data do leilão, informando qualificação completa, endereço e telefone para contato.
- **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 — valor da arrematação e comissão do leiloeiro — nos prazos e condições deste edital, sob pena de perda do direito, ocasião em que será mantido o resultado original do leilão.

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, sendo-lhe devida a comissão do leiloeiro, conforme o artigo 892, § 1º, do 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, nos termos do artigo 892, § 1º, do CPC.

6.7. Os lances eletrônicos somente serão válidos quando recebidos pelo servidor do leiloeiro antes do encerramento do lote. Problemas de velocidade de conexão ou falhas de comunicação não serão aceitos como justificativa.

6.8. Em caso de desistência imotivada ou inadimplemento — tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro —, o licitante vencedor perderá a caução referida no item 8, responderá pelas despesas de realização de novo leilão (por analogia ao art. 93 do CPC) e estará impedido de participar de certames futuros. Não efetuado o depósito inicial de 30%, o lance poderá ser invalidado, sendo convocado o autor do lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme o art. 26 da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O Juízo poderá ainda aplicar multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor ofertado, nos termos dos artigos 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC.

6.9. Constatado dolo na condução dos lances, o valor devido pelo vencedor após a declaração de inviabilidade do resultado será o do maior lance ofertado antes do início do aumento artificial de preço.

6.10. Qualquer suspeita de participação fraudulenta, combinada ou simulada com o executado, seu patrono ou terceiros, com o objetivo de prejudicar o ato judicial, será comunicada ao Ministério Público para apuração nos termos do artigo 359 do Código Penal.

6.11. A tentativa infundada de apontar defeitos ou vícios após o leilão, com o objetivo de induzir o arrematante a desistir, sujeitará o autor à sanção do artigo 903, § 6º, do CPC, podendo o Juízo fixar multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem, sem prejuízo das perdas e danos.



6.12. O uso de equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram no funcionamento do site de leilões acarretará responsabilidade civil e criminal ao infrator.

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

7. AUTO DE ARREMATACÃO

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 do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo, dentro dos prazos fixados. O descumprimento será comunicado ao Juízo, sujeitando o arrematante às sanções civis e criminais 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, em qualquer hipótese: (i) pagamento à vista de no mínimo 25% do valor ofertado; (ii) saldo parcelado em até 30 meses, com garantia por hipoteca do próprio bem; (iii) indicação de prazo, modalidade, indexador de correção monetária e demais condições de pagamento.

O atraso no pagamento de parcelas sujeitará o adquirente à aplicação de multa a ser fixada pelo Juízo. A comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total ofertado, deverá constar da proposta e ser paga integralmente e à vista ao leiloeiro no ato da homologação judicial da proposta.

A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada, nos termos do artigo 895, § 7º, do 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, conforme o caso, na conta bancária a ser informada na ocasião, 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 — com a publicação do edital no site do leiloeiro —, 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, nos termos do 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, atestados e demais 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.lrl.br
- Site: www.mauromarcello.lrl.br

Para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado no site do leiloeiro (www.mauromarcello.lrl.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, 25 de agosto de 2026.