



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	31ª VARA CÍVEL COMARCA DA CAPITAL - RJ
Número do Processo	0092266-32.2022.8.19.0001
Ação Judicial	EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO
Autor	MARIA ADRIANA TEIXEIRA SAMPAIO SVACINA BERNARDO TEIXEIRA SAMPAIO MARCOS TEIXEIRA SAMPAIO MARIA ANDREA SAMPAIO QUEEN ROGÉRIO TEIXEIRA SAMPAIO
Réu	ROBERTO SAMPAIO OCTAVIANO DE SOUZA ESPÓLIO DE YEDA SAMPAIO OCTAVIANO DE SOUZA
Representante Legal	JOSÉ MAURO SAMPAIO OCTAVIANO DE SOUZA

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 LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 31ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – 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	04/05/2026 às 14h00	07/05/2026 às 14h00
2º Leilão	07/05/2026 às 14h00	13/05/2026 às 14h00

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

Imóvel	CASA Nº 196, SITUADA NA RUA VIÚVA LACERDA, HUMAITÁ, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 22261-050.
---------------	---

Área: 427m²

Posição: Frente

Ocupação: Não consta no laudo de avaliação

Cômodos: Imóvel residencial, composta por três pisos, sendo térreo composto por jardim, garagem e dependência de empregados com dois quartos e dois banheiros; primeiro piso composto por varanda, duas salas, uma saleta, copa, cozinha, lavabo, cinco quartos, um banheiro grande, e mais um quarto e um banheiro externos; escada em mármore carrara; escritório no segundo piso.

Estado de Conservação: Casa antiga, com revestimentos e acabamentos originais. Precisando de modernização.

Ofício: 3º Registro de Imóveis **Livro:** 3-AS nº 18.525 fls. 126

Descrição RGI: Terreno designado por lote 14 do PA.10636 situado na rua Viúva Lacerda a 16m depois do imóvel nº48 da mesma rua, medindo 22m de frente, 22,05m de fundos; à direita 26,90m e a esquerda 26,88m; confrontando pelo lado de baixo com terreno já vendido ao mesmo outorgado comprador; pelo lado de cima com o imóvel nº68, de João Gordilho ou sucessores, e, pela linha dos fundos com o imóvel nº49 da Travessa João Afonso, de Lafayette de Freitas.

IPTU: 0.889.370-3

CBMERJ: 1969766-3

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

Conforme certidão de ônus reais, a matrícula do imóvel possui registro de remição de foro em 14/10/1953, penhora procedente da 12ª Vara de Fazenda Pública, referente à execução fiscal nº 200701132796-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro, e, formal de partilha datado de 24/09/2007, da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital/RJ, os quais aguardam o cumprimento de exigências para os devidos registros. Não constam anotações de ações reais, pessoais ou reipersecutórias sobre o imóvel na referida certidão.

2.2. Avaliação

Valor de avaliação (direta): R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), homologado por decisão proferida às fls. 270/272 do processo nº 0112843-60.2024.8.19.0001.

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

IPTU (dívida ativa)	R\$ 413.414,31
IPTU (CARNÊS 2025/2026)	R\$ 26.609,48
FUNESBOM	R\$ 2,045,74



2.4. Anotações do Registro de Distribuição

Consta na certidão do 2º Ofício do Registro de Distribuição da Capital as seguintes anotações:

Vara	12ª Vara da Fazenda Pública
Processos	0166504-42.2010.8.19.0001 0467519-36.2011.8.19.0001
Classe/Assunto	Execução Fiscal – Cobrança de Tributo / Dívida Ativa
Réu Principal	ALDE FEIJO SAMPAIO
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 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 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 irretiráveis, 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, 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 ARREMATAÇÃO

Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável, 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 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.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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, 20 de março de 2026.