

**MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

(Cartório da 7ª Vara Cível Professora Francisca Piragibe, 80 Fórum CEP: 22710-195 - Taquara -
Jacarepaguá - Rio de Janeiro – RJ email: jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(S)

A MM. Juíza de direito **ANDREA FLORENCIO BERTO** titular da 7ª Vara Cível de Jacarepaguá da Comarca do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital e dos arts. 879 e seguintes do CPC, será realizado o leilão judicial exclusivamente de forma eletrônica, através do portal www.leiloeiraerikamaciel.com.br, conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial Erika Maciel**, matrícula 187/Jucerja, devidamente credenciada no TJRJ, a qual através de leilão público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, realizará o leilão da seguinte forma:

PROCESSO Nº: 0021127-30.2021.8.19.0203

Ação de Cobrança de Cotas Condominiais

EXEQUENTE:

- CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHARLIE CHAPLIN - CNPJ: 29.006.921/0001-43.
Advogados: Gabriela Freitas OAB/RJ 155.014 (fls. 234)

EXECUTADO:

- **IEDA DOS SANTOS SILVA** CPF: 352.365.407-63.

INTERESSADOS:

- Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.
- Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi - CNPJ: 01.521.060/0001-12.
- Maria do Socorro Alves - CPF: 083.063.697-85.
- Alcino Gomes Brandão - CPF: 406.425.857-68 (OBS: falecido em 2015 e processo arquivado)

DO LEILÃO: O leilão será realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA, via internet, através do portal www.leiloeiraerikamaciel.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial ERIKA MACIEL, com email profissional erikamacielleiloeira@gmail.com, tel (21)964490166 - **em primeiro leilão, aberto para lances ON LINE a partir do dia 09/09/2026 (quarta-feira) às 10h, encerrando-se no dia 16/09/2026 (quarta-feira) a partir das 10h**, por valor superior ao da avaliação (atualizada) e não havendo lances, seguirá sem interrupção para o **segundo leilão, a partir do dia 16/09/2026 às 10h:01min, encerrando-se no dia 23/09/2026 (quarta-feira) a partir das 10:00h**, a quem mais der independente da avaliação e entregue a quem maior lance oferecer, superior a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel descrito e avaliado as fls. 305.

DO BEM IMÓVEL: consta do laudo de avaliação: Apto 905, bloco 2, da Rua Cândido Benício 1671, Praça Seca. Consta da matrícula: Rua Candido Benicio, fração de 14/1000 do terreno, e benfeitorias relativas ao apto 905, Duplex, com direito a duas vagas para guarda de veículos de passeio, localizadas nos locais para tanto destinados, in- distintamente. FREGUEZIA - Jacarepaguá. INSCRIÇÃO FRE nº 335.900 -(MP) CL 1593. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES - O terreno mede 88,00m de frente, 76,00m de fundos, e 30,00m de ambos os lados, confronta a direita com o prédio nº1627, a esquerda com o prédio 1727, e nos fundos com uma praça ajardinada da vila nº 600 da rua Pedro Teles; o terreno descrito em toda sua extensão de testada, é atingido por um afastamento das construções (faixa non aedificandi) com 5.00m de largura a partir do alinhamento projetado pelo PAA 4892, proprietária – Comasa - Construtora Martins de Almeida AS com sede nesta cidade, CGC nº: 33.551.557/0001-70 – Título aquisitivo – Matrícula 44.287. RJ 07/03/1980.

R06 - COMPRA E VENDA- Pelo título constante na AV-05, COMASA- CONSTRUTORA MARTINS DE ALMEIDA S/A, antes qualificada, vendeu o imóvel a IEDA DOS SANTOS SILVA, brasileira, solteira, maior, promotora de vendas, IFP nº 3.907.413, CPF nº 352.365.407-63, residente nesta cidade, por CR\$1.750.000,00. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO- Guia nº 2458098 paga em - 31.08.79. RJ 21/10/1982 **AV 10** – Aditamento: Fica aditada a abertura da matrícula, a fim de constar o **nº do edifício: 1.671**; fica aditada também a fim de constar que o apartamento acha-se situado no **BLOCO 2.-** RJ 15/01/1986.

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Constan as fls. 305: Trata-se de cobertura, duplex, com aspecto de abandono, em aparente necessidade de reforma. Primeiro andar: sala, banheiro com banheira, quarto, com suíte, sala e varanda, e no segundo andar: com 02 quartos, sendo um com suíte. O bem, com inscrição 1500949-1, possui 140 m², além de matrícula 54976, no 9º Ofício de RGI (informações contidas nos documentos que acompanhavam o mandado). O condomínio conta com portaria 24 hs, 02 vagas de garagem (para cobertura), playground, 02 salões de festa, mercadinho e 02 elevadores.

VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em **R\$340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais) em 14/07/2025, homologado as fls. 318.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$226.279,96 referente ao débito condominial em 25/06/2026, sem honorários e multa. A ser atualizada pelo exequente nos autos.

ÔNUS: Constan os seguintes registros na matrícula: **AV 15** – Ação de execução: Pelo requerimento de 19/05/10, para a 37ª Vara Cível (Processo nº: 0147748-82.2010.8.19.0001) fica averbada a existência da Ação de Execução movida por Alcino Gomes Brandão (OBS: falecido em 2015 e processo arquivado) identidade SRE 3.848.083, CPF: 406.425.857-68, em face de Paulo Fernando de Lacerda, Ana Maria de Brito Lyra e Ieda dos Santos Silva. **AV 16** – Penhora: Pela certidão de 12/10/2013, fica registrada a penhora em 1º grau do imóvel para a garantia da dívida no valor de R\$4.899,95 decidida nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por Alcino Gomes Brandão (OBS: falecido em 2015 e processo arquivado) em face de Paulo Fernando de Lacerda, Ana Maria de Brito Lyra e Ieda dos Santos Silva (Processo nº 0147748-82.2010.8.19.0001) RJ 06/12/2013. **R19** – Penhora: certidão de 09/10/17 da 6ª Vara Cível do Méier- RJ, fica registrada a PENHORA EM 2º grau para garantia da dívida no valor de R\$49.504,88 decidida nos autos da ação movida por **Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Rio** em face de Ieda dos Santos Silva e outro (Processo nº 0019899-88.2010.8.19.0208). RJ 21/12/2017. **R20** – PENHORA: Pelo ofício de 17/12/2019 da 33ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, prenotado em 19/12/19, fica registrada a PENHORA EM 3º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$8.526,37, decidida nos autos da ação trabalhista movida por **Maria do Socorro Alves** em face de Ieda dos Santos Silva e outros (Processo nº: 0000134-56.2012.5.01.0033) RJ 02/01/2020. **R21** – PENHORA: Pela certidão de 21/08/2023 da 7ª vara Cível de Jacarepaguá/RJ, fica registrada a penhora para garantia da dívida no valor de R\$112.409,12 decidida nos autos da ação movida por **Condomínio do Edifício Charlie Chaplin em face de Ieda dos Santos Silva** (Processo nº 0021127-30.2021.8.19.0203), RJ 19/04/2023. **DÉBITO DE IPTU:** Inscrição do IPTU: 1.500.949-1. Consta débito de R\$1.530,47 de 2022, R\$2.013,90 de 2023, R\$1.825,82 de 2024, R\$1640,25 de 2025, R\$1.885,74 até agosto/2026. (a vencer R\$967,20 de setembro/2026 até janeiro/2027 conforme certidão enfiteutica) **DÉBITO FUNESBOM:** Não consta débito. **DÉBITO CONDOMINIAL:** Segundo informações do síndico responsável nesta data, o arrematante não ficará obrigado a pagar o débito condominial do que exceder a arrematação.

DO BEM: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas do leilão, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.

DA OCUPAÇÃO: Segundo informações da Oficiala de Justiça as fls. 305 o imóvel encontra-se vazio.

DOS DÉBITOS: As dívidas tributárias ficarão sub-rogadas no preço da venda de acordo com as regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência).

DA CONDIÇÃO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado (+ comissão de 5% sobre o preço a Leiloeira) no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO** (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), + comissão de 5% sobre o preço a Leiloeira, a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, cujo comprovante deverá ser enviado ao email da leiloeira, e o saldo em até 30 (trinta) meses, pelo índice oficial aplicado pelo TJRJ e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e não está incluída no valor do lance. O arrematante deverá efetuar o pagamento da comissão no prazo de 24hs após o encerramento da praça/leilão através de transferência bancária para a conta da leiloeira, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: erikamacielleleiloeira@gmail.com. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão da leiloeira a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Resolução CNJ 236/2016, sem prejuízo do ressarcimento das despesas realizadas, as quais deverão ser comprovadas nos autos.

LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pela Leiloeira após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão da Leiloeira, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) a Leiloeira a título de multa por inadimplência. (art. 903 CPC)

PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, a Leiloeira lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeira. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel – ITBI (se houver) e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

REGRAS DE PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: 1) realizar cadastro prévio no site da leiloeira, sujeito a aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma

e no prazo previsto no contrato de participação em pregão eletrônico, disponível no site da leiloeira; 2) aceitar os termos e condições do contrato; 3) criar uma senha, pessoal e intransferível e de sigilo obrigatório, que será utilizada para a certificação eletrônica e oferecido lances, de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; 4) Instalar proteção anti-vírus e adotar os mecanismos de segurança; 5) a participação no leilão implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do pregão on line; 6) Todos os lances efetuado pelo usuário não são passíveis de arrependimento; 7) Os interessados assumem os riscos inerentes a todos os tipos de falhas técnicas que possam inviabilizar sua participação no leilão; 8) solicitar a habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; 9) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; 10) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento a leiloeira no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail erikamacielleiloeira@gmail.com ou outro indicado pela leiloeira; 11) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão; 12) sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.leiloeiraerikamaciell.com.br

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A desistência ou inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC). Ciente os interessados que, em qualquer caso, os bens retornarão a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes das datas e modo de realização das praças as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores, valendo o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA**. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloeiraerikamaciell.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital que será publicado na forma da Lei e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, Município do RJ, a 25 de junho de dois mil e vinte e seis, Eu, _____ mandei digitar e subscrevo.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2026.

ANDREA FLORENCIO BERTO - Juíza de Direito.