

MM. JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário - Tribunal de Justiça Comarca da Capital - Cartório da 4ª Vara da Fazenda Pública Avenida Erasmo Braga, 115 Salas 423 L I CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 2588-2109 - e-mail: cap04vfaz@tjrj.jus.br)

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

O MM. Juiz de direito **RICARDO CYFER** titular da 4ª Vara de Fazenda Pública 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: 0002379-57.2010.8.19.0001

Ação Civil Pública por ato de Improbidade Administrativa c/ requerimento Liminar.

Ação Civil Pública Principal nº: 0183480-95.2008.8.19.0001 (2008.001.180575-9)

EXEQUENTE:

- MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LITISCONSORTE

- ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EXECUTADOS:

- MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO CPF: 892.402.867-72
Advogado: João Jeferson Manhães da Silva OAB/RJ 037.034 (fls. 610)
Carlos Melo OAB/RJ 106.118 (fls. 381)
Genison Alexandre de Souza OAB/RJ 078492 (fls. 1446)
João Mauricio Martins de Abreu OAB/RJ 124751

INTERESSADOS:

- Prefeitura do Rio de Janeiro
- Denise Machado Maia Carvalho CPF: 890.271.167-68 (esposa do Réu)
- Eventual ocupante do imóvel.

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 17/11/2026 (terça-feira) às 11h, encerrando-se no dia 24/11/2026 (terça-feira) a partir das 11h**, por valor superior ao da avaliação e não havendo lances, seguirá sem interrupção para o **segundo leilão, a partir do dia 24/11/2026 às 11h:01min, encerrando-se no dia 01/12/2026 (terça-feira) a partir das 11:00h**, 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. 1790.

DO BEM IMÓVEL: Consta da **matrícula** Apartamento 304 do Bloco 8 do prédio em construção situado na Servidão J, PLT 515512915, nº 6100 (AV – 13 – mudou para o nº 3003) na Freguesia de Jacarepaguá (atualmente Recreio dos Bandeirantes) com direito a 1 vaga de garagem de uso indistinto no estacionamento - descoberto do pavimento de acesso (térreo) e correspondente fração de 0,0013 para o apartamento do terreno designado por lote 2 da Quadra E medindo 150,00m de frente e de fundo por 315,00m de ambos os lados, confrontando a direita e a

esquerda com terrenos do Banco de Crédito Móvel ou sucessores e nos fundos com a Servidão de Passagem I ou Caminho Publico. INSCRIGRO FISCAL: 0650804-8 (MP), CL 09548-9. PROPRIETARIA: ROSEANA MAURO E SILVA, brasileira, administradora de empresas, casada com ROBERTO LUCIO SILVA, pelo regime da separação de bens, identidade IFP 02522575-1, CPF 624.396.507-49, residentes nesta cidade, que adquiriu por compra a Vicentina Nogueira Mellone assistida pro seu marido Luiz Mellone Junior pela escritura de 29/08/97 do 18º Ofício livro 01-E, fls. 97 registrada em 03/02/98 com o nº 9 na matrícula 184195 INDICADOR REAL: Nº 176610 à fls. 30v do livro 4-EC. RJ 10/05/2006. **R - 6 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Pela escritura de 25/04/06 do 15º Ofício, livro 1847, fl. 1 o nº Prenotada em 28/04/06 com 1062697 & fl. 231v do livro 1-FP, fica registrada a PROMESSA DE COMPRA E VENDA do 'imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, com imissão na posse, feita por ROSEANA MAURO E SILVA **em favor de MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO**, administrador de empresas, identidade nº: 07329624-6, CPF de 852.402.887-72 e sua mulher DENISE MACHADO MAIA CARVALHO, professora, identidade IFP 062662820, CPF: 890.271.167-68, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/7, residentes nesta cidade pelo preço R\$142.478,40 pagável nas condições do título. RJ 10/05/2008. Constan ainda averbados AV – 2 e AV – 5 e AV – 7 e AV – 13: Memorial de Incorporação e AV -15: Habite-se.

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Apartamento 304 prédio situado na Rua Sílvia Pozzano, nº 3003, bloco 08, Recreio dos Bandeirantes, com direito a uma vaga de garagem, nesta cidade, correspondente a fração ideal constante da matrícula do 9º Ofício de Registros de Imóveis e inscrito no IPTU 3.129.468-9 conforme certidão que fazem parte integrante deste auto. Trata-se de uma construção, de ocupação residencial, denominado **Condomínio Life Residencial**, possui 12 (doze) blocos com a seguinte infraestrutura em comum: portaria 24 horas e segurança, Churrasqueira, Salão de Festas, Salão Gourmet, Piscina, sauna, quadra poliesportiva, parquinho, brinquedoteca, ônibus. O imóvel possui aproximadamente 72 m². O imóvel fica localizado próximo a Av. das Américas, onde tem transporte público, comércios em geral, padarias e supermercados.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) avaliado em 11/04/2024.

DÉBITO DA DEMANDA (por ato de improbidade administrativa): R\$152.245.525,90 conforme informado pelo ERJ as fls. 1566 (a ser atualizada)

ÔNUS: constam registrados na matrícula do imóvel: **AV – 8 INDISPONIBILIDADE**: Pelo Aviso nº 441/2008 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial de 21/07/08, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel, em face de MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO, decidida nos autos da Ação Civil Pública - Processo nº 2008.001.180575-9, nos termos do Ofício nº 748/2008/OF de 16/07/08 da 4 Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ (N/REF Processo nº 2008.181799 CJ). Rio de Janeiro, 25 de julho de 2008. **R-12 ARRESTO**: Pelo Aviso nº 140/2009 de 17/04/09 publicado em 04/05/09 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, fica registrado o ARRESTO EM 1º GRAU do imóvel, em face de MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO, decidida nos autos da Ação de Falência - Processo nº 2008.001.105922-3, nos termos do Ofício nº 3354/2008/OF de 17/12/08 da 21ª Vara Criminal da Comarca da Capital/RJ (N/REF. Proc. Nº 2009.008222 CJ). Rio de Janeiro, 28 de maio de 2008. **R -16 PENHORA**: Pelo mandado de 28/04/16 da Central de Assessoramento Fazendário, prenotado em 04/07/16 com o nº 1701369, à fl. 116 do livro I-IZ, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS à compra do imóvel**, para garantia da dívida no valor de R\$20.000.000,00, decidida nos autos da ação civil pública movida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO em face de MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO (Processo nº: 002379-57.2010.8.19.001) RJ 14/07/2016. **DÉBITO DE IPTU**: Inscrição do IPTU: 3.129.468-9. Constan débitos inscritos em dívida ativa de R\$7.079,26 (Guia para pagamento em 04/08/2026 de R\$8.986,68) e cotas vencidas não inscritas em dívida ativa e cotas a vencer de R\$11,41 de 2022 e R\$878,40 de 2026, conforme certidão enfitêutica. Consta Execução Fiscal de IPTU Processo nº 0354818-59.2016.8.19.0001 na 12ª Vara de Fazenda Pública arquivado desde 12/09/2024. **DÉBITO FUNESBOM**: consta débito de R\$155,77 de 2021 e R\$155,51 de 2022.

DÉBITO CONDOMINIAL: Não consta nos autos. Verifique na plataforma da leiloeira atualização das informações.

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. 1790 o imóvel encontra-se alugado para terceiros.

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 do 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: erikamacielleiloeira@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% 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. Tudo conforme determinação do MM. Juízo.

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 arrendimento; 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.leiloeiraerikamacieli.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.leiloeiraerikamacieli.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 - RJ, quatro de agosto de dois mil e vinte e seis, Eu, _____ mandei digitar e subscrevo.

Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2026.

RICARDO CYFER - Juiz de Direito.