

(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:

- 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 18/11/2026 (quarta-feira) às 11h, encerrando-se no dia 25/11/2026 (quarta-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 25/11/2026 às 11h:01min, encerrando-se no dia 02/12/2026 (quarta-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. 1788.

DO BEM IMÓVEL: Consta da matrícula 36737 do 12º RGI IMÓVEL: **Apartamento 403, do bloco 1-A, da Rua Manoel dos Santos, nº120 (AV - 3 mudou para Rua João baptista Scalco) Campo Grande**, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 1/96 do terreno designado por lote 02 do PAL 38.546, com área de 2.885,00m². PROPRIETARIOS: 1) JORGE LUIZ LIMA SANTOS, brasileiro, solteiro, vendedor, inscrito no-RG sob o nº 05454201-4, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 660.517.207-82, e 2) ALEXANDER PINTO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, securitário, inscrito no RG sob o nº 05653716-0, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 702.900.407-87,

ambos residentes e domiciliados nesta cidade. **Consta as fls. 755/759 ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** lavrada no 14ª Ofício de Notas Livro SCG-584, fls. 005, de 05/09/2001, com outorgante promitente vendedor: Jorge Luiz Lima Santos e Alexander Pinto de Oliveira e outorgante promitente comprador: Denise Machado Maia Carvalho casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Marcelo Gonçalves Maia Carvalho.



DO LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Consta da certidão do Oficial de Justiça que: me dirigi a Rua João Baptista Scalco nº 120/aptº 403/Bl-1A, e sendo ai, PROCEDI À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO, registrado no 12º RGI, mat. 1634081-2, **com área de 45m² com a idade de 40 anos**, posição e localização no trecho 001 da Rua Suso mencionada, onde avalio por R\$ 111.954,55. Valor Venal sugerido pela simulação do ITBI.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: O Imóvel fica localizado próximo ao centro de Campo Grande, ao Plaza Office, a 35ª DP – Delegacia de Polícia de Campo Grande, Fórum Regional de Campo Grande, Assaí Atacadista, a Av. Cesário de Melo, Hospital Pasteur, entre outros. Rua linear de fácil acesso. Próximo a transporte público para diversos lugares. Condomínio Village dos Bouganvilles. Valor de condomínio aproximadamente entre R\$350 a R\$600,00.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$111.954,55 (cento e onze mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) avaliado em 26/03/2024

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-2- M- 36737 - INDISPONIBILIDADE:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-14 da matrícula 57.098, em 01/07/2015, que face determinação contida no ofício nº1468/2013-OF, expedido em 22/10/2013, pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda/RJ, reiterados pelos ofícios nºs 134/2015/OF de 22/01/2015 e 767/2015/OF de 28/05/2015, extraído dos autos de procedimento ordinário nº: 0017183-10.2002.8.19.0066(2002.066.017341-8), movido por JOAQUIM DE CASTRO MARINS e ROSA TAVARES MARINS em face de 1) RODNEY GOMES e 2) MARCELO GONCALVES MAIA CARVALHO, fica o imóvel desta matrícula, gravado com o gravame de inalienabilidade, até ulterior decisão do citado Juízo. Em 27/11/2019, por FS. **R-4-M-36737 - PENHORA:** Prenotação nº 25298, aos 28/03/2018. Conforme ofício nº189/2018/OF, expedido em 12/03/2018, pela 4ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, **extraídos dos autos da ação civil pública – dano ao erário - improbidade administrativa nº0002379-57.2010.8.19.0001, ajuizada por MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO,em face de MARCELO GONCALVES MAIA CARVALHO** e outros, foi o **direito a aquisição do imóvel** desta matrícula PENHORADO para executado da dívida no valor de R\$20.000.000,00. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Registro concluído aos 27/11/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDFU 68313 KZN. **DÉBITO DE IPTU:** Inscrição do IPTU: 163.408-12. Não constam débitos de IPTU conforme certidão enfiteutic. **DÉBITO FUNESBOM:** consta débito total de R\$300,52 de 2021 a 2025. **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: O imóvel encontra-se ocupado.

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: 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 irrevogável 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 lança 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 - 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.