

JUÍZO DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Perdas e Danos, em fase de execução, movida por **LUCIANA CRAVO RIBEIRO CAMPO** em face de **NEP INCORPORAÇÕES S/A – SPE 3** e **NEP NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**. Processo nº 0164266-40.2016.8.19.0001, na forma a seguir: **O Doutor Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ, FAZ SABER** aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente as Executadas, de que **no dia 04/12/2024 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 1980, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/12/2024 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, o imóvel penhorado e avaliado conforme fls. 1764, 1769, 1771, 1904/1928. As executadas foram intimadas da penhora e da avaliação através dos respectivos advogados constituídos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: “Lote “C”, desmembrado do lote “A”, de 155.797,74m² desmembrando da área do SÍTIO FIGUEIRA, 1º Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: início do lote no ponto 10, divisa com o lote A. Do ponto 10, segue em direção ao ponto 10-A, com o ângulo de 85°20’22 , e uma distância de 68,53m; do ponto 10-A, segue em direção ao ponto 11, com um ângulo de 100°21 22, e uma distância de 94.08m; do ponto 11, segue em direção ao ponto 10, início do lote, com ângulo de 61°09 55, em uma curva irregular com 135,90m, margeando BR 101, totalizando uma área de 5.000,00m². RESTRIÇÃO DE USO: USO ESPECÍFICO PARA O DESENVOLVIMENTO DE HOTEL DE 4 A 5 ESTRELAS, CONFORME CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA OFICIAL DE CLASSIFICADO DE MEIOS DE HOSPEDAGEM DO IPH/EMBRATUR VEDADO O USO PARA POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS, conforme planta aprovada pela municipalidade.” **Inscrição Municipal nº 10242091. LAUDO DE AVALIAÇÃO: Homologado pelo MM. Juízo, a avaliação faz parte integrante deste Edital de Leilão, constante às fls. 1904 usque 1928**, no valor de **R\$ 9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais)**.” Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 41445) do Segundo Ofício do Registro de Imóveis - 1º Distrito - Comarca de Itaguaí – RJ, as seguintes anotações: **AV.3-REINTEGRAÇÃO DE POSSE:** Determinada pelo MM Juízo da 2ª Vara Cível, Processo nº 0009123-28.2012.8.19.0024; **AV.4-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0014506-79.2015.8.19.0024; **AV.5-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0016450-53.2014.8.19.0024; **AV.6-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0001884-31.2016.8.19.0024; **AV.7-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0010093-23.2015.8.19.0024; **AV.8-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0010893-51.2015.8.19.0024; **AV.9-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0010091-53.2015.8.19.0024; **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0016450-53.2014.8.19.0024; **R.11-HIPOTECA JUDICIAL:** De acordo com Sentença do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, nos autos do Procedimento Comum –

Compra e Venda, processo nº 0003427-35.2017.8.19.0024. em que são partes PATRÍCIA FARRAT como exequente, e NEP INCORPORAÇÃO S.A como executado foi julgado parcialmente procedente o pedido autoral para: i) rescindir o contrato da promessa de compra e venda celebrado entre as partes; ii) condenar a parte ré a restituir 85% do valor de R\$ 65.482,06 descontado os valores pagos a título de comissão de corretagem acrescidos de juros de 1% ao mês e correção de monetária, ambos a contar do momento da resolução do negócio (28/01/2012) e Julgado improcedente o pedido de reparação por dano material Por conseguinte, julgado extinto o processo com resolução do mérito. REGISTRO DA HIPOTECA JUDICIAL do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da parte exequente PATRICIA FARRAT; **AV.12-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Cível, Processo nº 0003738-60.2016.8.19.0024; **R.13-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Niterói, Processo nº 0093700-34.2014.8.19.0002; **R.14-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 32ª Vara Cível, Penhora dos Presentes Autos; **R.15-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói, Processo nº 0003427-35.2017.8.19.0024. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 149.328,27, mais acréscimos legais.A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.O edital será publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio deste leiloeiro público: www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, e pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Na hipótese de proposta parcelada, deverá apresentar proposta diretamente nos autos do processo. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil.** Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, SONILDA DA SILVA TEIXEIRA. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 01-31480, o fiz digitar e

subscrevo. **Doutor Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves, JUIZ DE DIREITO
TITULAR DA 32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**