

JUIZO DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis, em fase de execução, movida por **MINI HOTEIS SODENGE TURISMO LTDA** em face de **BELA VISTA PLANEJAMENTO VENDAS E PROMOCOES LTDA** e **ESPÓLIO DE GELSON MOREIRA CARNEIRO**, representado pela Inventariante **CLAUDIA CARNEIRO DALE**. Processo nº 0056301-33.1998.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, JUIZ TITULAR DA 31ª 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 os Executados, de que **no dia 18/11/2026 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. 1473, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 25/11/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, do direito e ação dos imóveis penhorados, descritos e avaliados conforme fls. 694, 749 e 1334, tendo o devedor tomado ciência da penhora pelos advogados constituídos (impugnaram a penhora - fls. 758/797). O Valor da execução será informado oportunamente nos autos do processo. **DESCRIÇÕES DOS BENS IMÓVEIS:** **Matrícula nº 40.839 - IMÓVEL:** ÁREA DE TERRA, resultante da unificação dos lotes de terreno 23, 24, 25, e 26, da QUADRA nº. 15 (quinze), do loteamento denominado RECREIO DO RIO DAS OSTRAS, situado na zona urbana do Município de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 26,00m de frente para a Rua Rio de Janeiro; 60,00m de fundos para os lotes 21 e 22; na lateral direita, em três segmentos de reta, sendo o primeiro segmento em sentido vertical, com início da Rua Rio de Janeiro, segue por 26,00m confrontando com o lote 27; deste, segue o segundo segmento, em sentido horizontal e perpendicular ao primeiro, por 30,00m até a Rua Teresópolis; deste, segue o terceiro segmento, em sentido vertical e perpendicular ao segundo, por 13,00m confrontando com a Rua Teresópolis; e, 39,00m na lateral esquerda para a Rua Rio Bonito, perfazendo uma área de 1.560,00m². **CERTIFICO** que sobre o imóvel consta a construção de Prédio destinado a hotel e pousada, situado na Rua Rio de Janeiro, nº 246, com uma área construída de 678,80m². **Matrícula nº 40.840 - IMÓVEL:** LOTE DE TERRENO nº. 28 (vinte e oito), da QUADRA nº. 15 (quinze), do loteamento denominado RECREIO DO RIO DAS OSTRAS, situado na zona urbana do Município de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 15,00m de frente para a Rua Rio de Janeiro; 15,00m de fundos para o lote 24; 26,00m do lado direito para o lote 28; e, 26,00m do lado esquerdo para o lote 26, perfazendo uma área de 390,00m². **Matrícula nº 40.841 - IMÓVEL:** LOTE DE TERRENO nº. 27 (vinte e sete), da QUADRA nº. 15 (quinze), do loteamento denominado RECREIO DO RIO DAS OSTRAS, situado na zona urbana do Município de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 15,00m de frente para a Rua Rio de Janeiro; 15,00m de fundos para o lote 24; 26,00m do lado direito para a Rua Teresópolis; e, 26,00m do lado esquerdo para o lote 27, perfazendo uma área de 390,00m². **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** **"Pousada Bouganville (Lote terreno números 23; 24; 25; 26; 27 e 28 da quadra 15 – murado e com benfeitorias), situado junto à Rua Rio de Janeiro, nº 246 – Recreio – Rio das Ostras/RJ, composta por cinco prédios, piscina; bar; restaurante; Salão pra almoço. Salão**

de jogos; 35 (trinta e cinco) quartos com suítes; estacionamento amplo; recepção; escritório; lavanderia.

Da Região: Além de ser próximo a praia, registra-se que encontra-se servido por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação, asfaltamento, rede de água e esgotos e comércio em geral. **Avaliação do imóvel R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).**” Constatam nas referidas certidões imobiliárias (matrículas 40839, 40841 e 40840) do Ofício Único de Rio das Ostras – Comarca de Rio das Ostras, as seguintes anotações: **MATRÍCULA 40839: R.1- PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, Penhora dos Presentes Autos. **MATRÍCULA 40840: R.1- PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, Penhora dos Presentes Autos. **MATRÍCULA 40841: R.1- PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com as Certidões anexas (IPTU), a inscrição municipal nº 01.3.031.0266.001 - tem o débito de R\$ 198.376,36, a inscrição municipal nº 01.3.031.0322.001 - tem o débito de R\$ 104.531,85 e, a inscrição municipal nº 01.3.031.0334.001 - tem o débito de R\$ 321.694,26. **A venda será realizada livre e desembaraçada**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias e condominial, 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. Portanto, a **arrematação será livre de débito**, sendo forma de aquisição originária. **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.** Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do NCPC. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. O pagamento será na forma do artigo 892 do CPC. O edital será publicado no site deste leiloeiro público - www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. 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, bem como os coproprietários, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada e, o promitente comprador e vendedor, suprida assim a exigência 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 trinta e um dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, eu, VALERIA SILVA GONÇALVES DE PAULA, Matrícula: 01/29303, o fiz digitar e subscrevo. **DOCTOR LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO.**