



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 202/204/206-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2382
E-mail: cap02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JEAN CHRISTOPHE PIERRE JAMES MAROIS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0048914-63.2018.8.19.0001) proposta por VIVALYS INVESTIMENTOS LTDA contra JEAN CHRISTOPHE PIERRE JAMES MAROIS, na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JEAN CHRISTOPHE PIERRE JAMES MAROIS, que no dia **21.09.2026, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23.09.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 383 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 308 - descrito e avaliado às fls. 397/400 (em 30/03/2023), com esclarecimentos às fls. 1074 (em 24/11/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Considerações iniciais: O imóvel é utilizado como um hotel denominado Santa Vista, por tal razão não foi possível ingressar nos quartos já que estava com sua lotação completa, porém, foi possível acessar as áreas comuns do imóvel. Por se tratar de avaliação do imóvel, não foi levado em conta o aviamento e o respectivo valor do estabelecimento comercial ali encontrado. Outro ponto que foi observado por este OJA é que o imóvel é grande, contando com 12 quartos além de várias áreas de lazer, aparentando a metragem descrita no espelho do IPTU ser menor da que foi ali encontrada, mas pela complexidade do cálculo que exigiria equipamentos e conhecimento técnico específicos não foi possível fazê-lo, tendo este OJA se baseado nos documentos oficiais juntados, número de quartos e benfeitorias encontradas. **IMÓVEL:** Situado na Rua Júlio Otoni, nº 254, Santa Teresa, RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 52318 e pela inscrição municipal de nº 0.417.443-9 (IPTU), medindo aproximadamente 203 metros quadrados de área construída conforme o espelho do IPTU. **PRÉDIO:** Casa em ótimo estado de conservação com diversas benfeitorias, com muro alto cuja entrada se inicia por um jardim que leva até uma recepção e sala, dali há uma escada por onde podem ser acessados os quartos e áreas comuns. O imóvel possui 12 quartos de tamanhos diversos, entre eles uma suíte denominada Presidencial. O bem possui um bar e restaurante, cozinha, piscina e sauna a vapor. Possui uma vista excelente e ampla para a zona sul do Rio de Janeiro, sendo possível avistar o Cristo Redentor, Pão de Açúcar, Baía de Guanabara, tanto dos quartos quanto da piscina. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O local fica próximo do bairro das Laranjeiras, sendo acesso para o Cristo Redentor. No tocante a transporte público há uma linha de ônibus que circula no local e o bonde de Santa Teresa, esse um pouco mais distante com o trilho na Rua Almirante Alexandrino. Há uma pequena comunidade próxima denominada Júlio Otoni. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de março de 2023 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências, além das peculiaridades referentes ao bem como a grande quantidade de quartos e benfeitorias, além do estado do bem. **AVALIO** o imóvel acima descrito em R\$ 3.020.000,00 (três milhões e vinte mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.153.239,03 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, duzentos e trinta e nove reais e três centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52.318, **(R-7)** em nome de Jean Christophe Marois, solteiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0417443-9): R\$ 98.111,33 (noventa e oito mil, cento e onze reais e trinta e três centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2021 e 2023 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2629551-9): R\$ 3.871,51 (três mil, oitocentos e setenta e um reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2023 a 2025.- **OBS.:** O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- **Condições Gerais da Alienação:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à 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 do Leiloeiro).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente

anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de agosto de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Isabel Cristina Pinto De Barros Cabral, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Adriana Marques Dos Santos Laia Franco - Juiz de Direito.