



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 215, 217 e 219-B, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2387  
E-mail: [cap10vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap10vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LOTEUM INCORPORAÇÕES S.A, na pessoa de seu representante legal, e à JOSÉ PORTINARI LEÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0100196-43.2018.8.19.0001) proposta por SIMONE HABERMEYER e STEPHAN THOMAS HABERMEYER contra LOTEUM INCORPORAÇÕES S.A e JOSÉ PORTINARI LEÃO, na forma abaixo:

O DR. RICARDO CYFER, Juiz de Direito da Décima 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 LOTEUM INCORPORAÇÕES S.A, na pessoa de seu representante legal, e à JOSÉ PORTINARI LEÃO, que no dia **14.10.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **17.10.2024**, 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, os imóveis penhorados conforme termos de penhoras às fls. 1688, 1691 e 1692 - tendo sido os executados intimados das penhoras conforme fls. 1445, 1448, 1750 e 1751 - descritos e avaliados às fls. 2172/2174 (em 18/11/2022), com ratificação às fls. 2545/2546 e 2899/2900 (em 21/06/2024), e, às fls. 2561/2563 (em 12/09/2023), com homologação do valor às fls. 2971 (em 15/08/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 2172/2173): IMÓVEL - Apartamento situado na Avenida Lucio Costa, nº 9.600, Bloco 2, Apartamento 104 e 105 (junção) Condomínio Grand Hyatt Residences, Barra da Tijuca, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº 411.164 (104) e nº 411.165 (105) do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº 3.429.432-2 (IPTU). DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de Condomínio, com portaria e segurança 24 horas. Nas proximidades do imóvel há transporte público urbano, centros comerciais, escolas, em área nobre da Barra da Tijuca. Inicialmente destaco que trata-se de uma junção das unidades 104 e 105, consideradas como uma única unidade, conforme declarado pelas partes na petição de fls. 2.137 e PDF de planta do imóvel que segue em anexo. APARTAMENTO 104 e 105: Localizado no primeiro pavimento; Construção nova em estrutura de concreto e alvenaria de tijolos. # área edificada: 245m2; # idade: 2021; # um quarto com piso em tábua corrida; parede para a varanda toda em vidro com porta de correr de vidro para acesso à varanda; # uma suíte com piso em tábua corrida; parede para a varanda toda em vidro, com porta de correr; banheiro com piso em porcelanato, bancada em mármore com duas cubas, banheira quadrada em mármore, espaço do box todo revestido em mármore sem blindex; # uma suíte com piso em tábua corrida; parede para a varanda toda em vidro, com porta de correr; banheiro com piso em porcelanato, bancada em mármore com duas cubas e espaço recuado do box todo revestido em mármore sem blindex; # sala com piso em tábua corrida com parede para a varanda toda em vidro e porta de correr para acesso à varanda em vidro. Na sala há uma parede com instalações hidráulicas para cozinha, entretanto não há nenhuma divisão ou bancada; # varanda em L com piso em porcelanato e uma parte em madeira ripada, parapeito em vidro e inox; # hall com piso em madeira corrida; # um banheiro social com piso em porcelanato, bancada em mármore com uma cuba e espaço do box todo revestido, sem blindex; # lavabo com piso em tábua corrida, bancada em mármore e porta de correr em madeira; # com direito a quatro vagas de garagem (duas de cada unidade). O imóvel no tocante à estrutura, pisos, louças, instalações elétricas e hidráulicas, e, no seu aspecto geral, encontra-se em perfeito estado de conservação, já que nunca foi utilizado para moradia. Terreno: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. Assim, considerando-se sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro, idade, qualidade do material empregado e estado geral de conservação, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Conforme Certidões do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, os referidos imóveis encontram-se matriculados sob o nºs 411164 (Apto. 104) e 411165 (Apto. 105), em nome de Loteum Incorporações S.A.; constando ainda das referidas matrículas: (Av-4) – Hipoteca Cedular do imóvel dada por Loteum Incorporações S.A. em favor do Itaú Unibanco S.A.; (R-7) – Promessa de Compra e Venda do imóvel feita por Loteum Incorporações S.A. em favor de Stephan Thomas Habermeyer e sua mulher Simone Habermeyer, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; (Av-14) – Hipoteca do imóvel dada por Loteum Incorporações S.A em favor do Itaú Unibanco S.A.; (Av-15) – Hipoteca do imóvel dada por Loteum Incorporações S.A em favor de Hyatt Lacsa Services; (Av-16) – Hipoteca do imóvel dada por Loteum Incorporações S.A em favor de Hyatt Lacsa Services; (Av-17) – Indisponibilidade: 10ª Vara Cível/RJ – Processo nº 0100196-43.2018.8.19.0001, Ação movida por Simone Habermeyer e Outro em face de Loteum Incorporações S.A e Outros; (Av-23) – Cessão de Crédito oriundos da hipoteca feita pelo Itaú Unibanco S.A em favor de Hyatt do Brasil Participações Ltda; constando ainda prenotados com os nºs 1958565, Requerimento de 07/01/2021 (Memorial de Incorporação); 2015518, Escritura de 28/10/2021, do 18º Ofício, livro 7592, fls. 197/198 (rerratificação a compra e venda);

2192751, Requerimento de 19/08/2021 (construção); 2192752, Instrumento Particular de 21/07/2021 (convenção de condomínio); e, 2015519, escritura de 28/10/2021 do 18º Ofício, livro 7617, fls. 02/07 (rerratificação a compra e venda).- *Débitos do Imóvel (junção)*: IPTU (inscrição nº 3429432-2): R\$ 147.671,11 (cento e quarenta e sete mil, seiscentos e setenta e um reais e onze centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 6241374-5): R\$ 253,31 (duzentos e cinquenta e três reais e trinta e um centavos), referente ao exercício de 2023; Condomínio: R\$ 604.073,08 (seiscentos e quatro mil, setenta e três reais e oito centavos), conforme planilhas datadas de 20/08/2024.- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA (fls. 2561/2563): Objeto da Avaliação: Terreno e Edificação. Localização: Área A, Rua 5, Lote de número 13 da Quadra E, Praia de Manguinhos, no bairro de Manguinhos, zona urbana, na cidade de Armação dos Búzios, Rio de Janeiro. Área total: 1.989,00m<sup>2</sup> (hum mil, novecentos e oitenta e nove metros quadrados) de terreno. Área construída: 683,53 (seiscentos e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados) de área construída conforme espelho do carne do IPTU. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado: Caracterização da Região: Trata-se de região central do Município de Armação dos Búzios, próxima da Praia de Geribá, com infraestrutura, com serviços de energia elétrica e fornecimento de água e com ocupação residencial multifamiliar de ótimo padrão aquisitivo, com vasto comércio de consumo e com padrão de ocupação ordenada. Caracterização Física: A região é formada por construções de médio e alto padrão construtivo sendo uma localidade tipo condomínio, porém aberto e com ruas sem saída com baixíssima intensidade de carros e pessoas, porém próximo a via principal da cidade com alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres. Serviços / Infraestrutura: Observado alta infraestrutura comercial, com rede de energia elétrica, rede de água, pavimentação em algumas ruas principais, e sem pavimentação na frente do imóvel ora avaliado, sendo que na avenida principal possui transporte público e de fácil acesso, tanto para o centro da cidade quanto para sua saída. Caracterização de Imóvel Avaliado: Trata-se de imóvel que serve para uso residencial dimensões e características de confrontações encontram-se descritas matrícula de número 17.128 no Registro Geral de Imóveis. Diagnóstico do Mercado: O Município de Armação dos Búzios possui uma área de aproximadamente 70km<sup>2</sup> (setenta quilômetros quadrados), uma população de aproximadamente 30.000 (trinta mil) habitantes, com 23 (vinte e três) praias, distante da capital aproximadamente 190km (cento e noventa quilômetros). O imóvel ora avaliado encontra-se distante do centro da península com aproximadamente 5km (cinco quilômetros) do centro da cidade e dentro das dimensões padrão do bairro de Geribá. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, estes são classificados como de "Liquidez Normal" (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande tampouco será vendido rapidamente. É bom informar por que a regra que precede a avaliação é a venda do imóvel ou sua adjudicação na partilha dos bens. Metodologia Empregada: Tamanho do imóvel, seu estado de conservação, sendo de observação interna e externa, isto é, de forma direta, assim como a sua valorização em relação ao bairro onde se encontra situado e sua localização geográfica em relação ao município de Armação dos Búzios. Característica do terreno: Trata-se de um terreno plano, com sua frente privilegiada para a Praia de Manguinhos, assim como acesso direto para a praia e com uma vasta vegetação nativa. Característica da área construída: foi constatado que no referido terreno existe construções de alto padrão, com uma casa de caseiro com uma suíte, dois quartos, banheiro, cozinha, varanda, torre para caixa d'água, boiler, gás, lavanderia, dispensa mais uma suíte externa. A casa principal, primeiro piso, possui uma cozinha, sala de jantar em pedra e madeira, com churrasqueira, com jardim de inverno, lavabo, outra sala dividida em sala de estar e de jantar, com salão de jogos com sala de estar e sala de tv, e segundo piso com 8 (oito) suítes. Além de sauna, garagem náutica e garagem para carros, tudo de ótima qualidade, com uso de uma vasta quantidade de pedras e madeira, em ótimo estado de conservação. AVALIO o presente imóvel em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).- Conforme Certidão do Ofício Único da Comarca de Armação dos Búzios/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.343, em nome de Factor Empreendimentos e Participações S.A.; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Indisponibilidade de acordo com o Ofício nº 616/2021/OF, expedido em 28/10/2021, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Cyfer, extraído dos autos de Ação de Execução - Processo nº 0100196-43.2018.8.19.0001, em que são partes: (exequente) Simone Habermeyer e Outro e (executado) Loteum Incorporações S.A e Outros; constando ainda as seguintes prenotações: a) nº 50.936 de 18/08/2021, título referente à Penhora, requerido no interesse da 33ª Vara Cível do Rio de Janeiro; b) nº 53.782 de 27/05/2022, título referente à Penhora, requerido no interesse da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital; c) nº 58.224 de 21/09/2023, título referente à Penhora, requerido no interesse de Caroline Laura dos Santos.- Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Liquidação e Extinção da Factor Empreendimentos e Participações S.A., datada de 19/04/2013, consta que, considerando que a sociedade possui apenas um imóvel e não possui nenhum passivo, bem como débitos de qualquer natureza, é aprovada por unanimidade a extinção da mesma que, em decorrência deste fato o referido imóvel passa para a titularidade do acionista José Portinari Leão (arquivado na JUCERJA em 13/09/2013 sob o nº 00002538480).- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01109100232001): R\$ 264.534,12 (duzentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais e doze centavos), referente aos exercícios de 1999 a 2001, 2003, 2004, 2006 a 2011 e 2013 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Agravo de Instrumento nº 0009562-62.2022.8.19.0000 por Loteum Incorporações S.A e Outros em face de Simone Habermeyer e Outro.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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. 254, inciso XX, Provimento de nº

82/2020 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](http://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 arrependimento; 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](http://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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e sete dias do mês de agosto de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Fabiane Paes Landim de Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ricardo Cyfer - Juiz de Direito.