



**COMARCA DE NITERÓI-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.  
Telefone: 3002-4340 / 3002-4339 / 3002-4338  
E-mail: nit02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MÁRIO LUIZ SANTOS SOUZA, por si e como representante de JAMPLAZ COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTDA EPP, e à ANA CRISTINA AFONSO SOUZA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0018841-42.2017.8.19.0002) proposta por CONSÓRCIO PLAZA NITERÓI contra JAMPLAZ COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTDA EPP, MÁRIO LUIZ SANTOS SOUZA e ANA CRISTINA AFONSO SOUZA, na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MÁRIO LUIZ SANTOS SOUZA, por si e como representante de JAMPLAZ COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTDA EPP, e à ANA CRISTINA AFONSO SOUZA, que no dia **08.05.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pelo 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 **14.05.2025**, 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. 214 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 379 e 383 - descrito e avaliado às fls. 302/303 (em 24/09/2020).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) 24 dia(s) do mês de setembro do ano de 2020, às 08:30, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos à Avenida Lucio Costa (antiga Avenida Sernambetiba), nº 3300, Bloco 02, Apartamento 502, Barra da Tijuca, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) Avaliação do imóvel ali situado, com as especificações e delimitações descritas no 9º Registro Geral de Imóveis sob a matrícula 68.310, Apartamento Duplex, vista lateral para o mar, 03 vagas de garagem. O edifício apresenta bom estado de conservação, construção dos anos 80 com Spa, hidromassagem, piscinas, sauna, academia, em Condomínio com oito blocos e boa infraestrutura de lazer com playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, futebol, serviços de mercado, padaria, farmácia, portaria e segurança 24 horas. O imóvel encontra-se localizado em frente a praia, posto 04, próximo a restaurantes, comércio, feira livre, supermercado, escolas, Hospital e transportes. Considerando a localização, idade, conservação aparente do imóvel, padrão de qualidade e valor de mercado atual, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 4.810.936,71 (quatro milhões, oitocentos e dez mil, novecentos e trinta e seis reais e setenta e um centavos) . Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. Observação: Certifico e dou fé que a Avaliação foi realizada de forma indireta, em razão de não ter encontrado os Executados no local nos dias em que estive no endereço, tendo comparecido também nos dias 05/09 e 16/09 e deixado celular para contato e de acordo com o informado pelos funcionários Marcos Bonfim, Ed Vieira e José Augusto.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 68.310, (R-18) em nome de Mário Luiz Santos Souza e sua mulher Ana Cristina Afonso Souza, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (Av-15) – Numeração: fica averbado que foi concedida a numeração suplementar pela Rua José da Rocha Ribas, nº 111; (Av-19) – Ação: 7ª Vara Cível de Niterói/RJ – Execução nº 0017160-37.2017.8.19.0002, movida por Consórcio Plaza Niterói em face de Mário Luiz Santos Souza e Outros; (R-20) – Penhora em 1º Grau de metade do imóvel: 41ª Ofício Cível de São Paulo/SP – Processo nº 1138722-32.2016.8.26.0100, Ação movida por Luxottica Brasil Produtos Óticos e Esportivos Ltda em face de Mario Luiz Santos Souza e Outros; (R-21) – Arresto: 3ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0012016-43.2017.8.19.0209, Ação movida por Banco Santander (Brasil) S/A em face de Mario Luiz Santos Souza e Outro; (Av-23) – Ação de Execução: 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0020387-59.2018.8.19.0209, movida por Ancar Ivanhoé Downtown S.A em face de Mário Luiz Santos Souza, Ana Cristina Afonso Souza e Jampek Comércio de Roupas e Acessórios Ltda; (Av-24) – Ação de Execução: 6ª Vara Cível de Niterói/RJ – Processo nº 0012807-51.2017.8.19.0002, movida por Consórcio Plaza Niterói em face de Mário Luiz Santos Souza e Outros; (Av-25) – Ação de Execução: 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0003217-74.2018.8.19.0209, movida por BR Malls Participações S.A em face de Mário Luiz Santos Souza e Outros; (R-26) – Penhora: 3ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0093995-69.2017.8.19.0001, Ação movida por Banco Santander Banespa S/A em face de Mário Luiz Santos Souza e Outro; (R-27) – Penhora: 31ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0324851-66.2016.8.19.0001, Ação movida por Combracenter Shopping Centers Ltda em face de Mário Luiz Santos Souza e Outra; (R-28) – Penhora: 3ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0012016-43.2017.8.19.0209, Ação movida por Banco Santander (Brasil) S.A em face de Mário Luiz Santos Souza; (Av-29) – Indisponibilidade: 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 01013692320165010002, fica averbada a indisponibilidade do imóvel em face de

Ana Cristina Afonso Souza; (Av-30) – Penhora; 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 0101369-23.2016.5.01.0002, Ação movida por Jorge dos Santos Laureano em face de Ana Cristina Afonso Souza.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1443667-9): R\$ 219.908,57 (duzentos e dezenove mil, novecentos e oito reais e cinquenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 606312-7): R\$ 1.568,73 (hum mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e três centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 27.483,16 (vinte e sete mil, quatrocentos e oitenta e três reais e dezesseis centavos), conforme planilha datada de 26/03/2025.- 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](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 dois dias do mês de abril de 2025.- 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, Jose Manuel Moreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Alberto Republicano de Macedo Junior- Juiz de Direito.