



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 215/217/219-C, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2299
E-mail: cap18vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JAMISOM APARECIDO AGUSTINI, na pessoa de seu Inventariante MARCO ANTONIO AGUSTIN, e, ao RECANTO DOS CAMBARÁS - URBANIZAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, na pessoa de seu representante legal MARCO ANTONIO AGUSTIN, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0039636-88.1988.8.19.0001) proposta por FRIGORÍFICO LEÃO DO VALE LTDA contra Espólio de JAMISOM APARECIDO AGUSTINI e RECANTO DOS CAMBARÁS - URBANIZAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, na forma abaixo:

A DRA. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza de Direito da Décima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de JAMISOM APARECIDO AGUSTINI, na pessoa de seu Inventariante MARCO ANTONIO AGUSTIN, e, ao RECANTO DOS CAMBARÁS - URBANIZAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, na pessoa de seu representante legal MARCO ANTONIO AGUSTIN, que no dia **18.09.2025, com início às 11hs:00min**, através do site de leilões online: 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 **23.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) das avaliações, conforme decisão de fls. 5228/5230, os imóveis penhorados no supramencionado autos - descritos e avaliados conforme fls. 5000/5006 (em 2022), constituídos por: **1) - Lote 18, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.122 – Avaliado em R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 55.734,67 (cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.122, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.0092.001): R\$ 944,52 (novecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2024 e 2025.- **2) - Lote 19, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.123 – Avaliado em R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 55.734,67 (cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.123, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.0076.001): R\$ 370,05 (trezentos e setenta reais e cinco centavos), referente ao exercício de 2025.- **3) - Lote 20, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.124 – Avaliado em R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 55.734,67 (cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.124, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.0060.001): R\$ 6.369,38 (seis mil, trezentos e sessenta e nove reais e trinta e oito centavos), referente ao período de 1992 a 2025.- **4) - Lote 21, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.125 – Avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 52.251,25 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.125, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.0045.001): R\$ 466,55 (quatrocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2025.- **5) - Lote 22, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.126 – Avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 52.251,25 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.126, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.0030.001): R\$ 1.171,33 (hum mil, cento e setenta e um reais e trinta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 e 2022.- **6) - Lote 23, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.127 – Avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 52.251,25 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.127, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.015.001): R\$

5.456,29 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e nove centavos), referente ao período de 1992 a 2025.- **7) - Lote 24, da Quadra Q**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.128 – Avaliado em R\$ 85.300,00 (oitenta e cinco mil e trezentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 99.045,15 (noventa e nove mil, quarenta e cinco reais e quinze centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.128, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.007.0498.001): R\$ 1.973,32 (hum mil, novecentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2022.- **8) - Lote 01, da Quadra R**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.129 – Avaliado em R\$ 46.300,00 (quarenta e seis mil e trezentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 53.760,73 (cinquenta e três mil, setecentos e sessenta reais e setenta e três centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.129, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.008.0383.001): R\$ 372,80 (trezentos e setenta e dois reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2025.- **9) - Lote 02, da Quadra R**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.130 – Avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 52.251,25 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.130, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.008.0398.001): R\$ 348,74 (trezentos e quarenta e oito reais e setenta e quatro centavos), referente ao exercício de 2025.- **10) - Lote 03, da Quadra R**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 12.131 – Avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 52.251,25 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.131, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 01.03.008.0413.001): R\$ 282,20 (duzentos e oitenta e dois reais e vinte centavos), referente ao exercício de 2025.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 5228/5230, a seguinte decisão: “... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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 CTN...”.- 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 arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 5228/5230, a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavrar-se-á, de imediato, o auto de leilão, (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da Lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas. Mediante depósito em conta Judicial vinculada a este Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, §1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (artigo 897 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 CPC...”.- A arrematação será acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação.- 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 quinze dias do mês de julho de 2025.- 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, Thabatta Leandro Veites, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos - Juíza de Direito.