

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

RODRIGO LOPES PORTELLA, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, devidamente autorizado por BOA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, vem através deste tornar público aos Srs. interessados que, será apregoado e vendido no dia 01/07/2026, em Leilão Eletrônico, com início às 11:00 hs, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pelo valor mínimo de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), o imóvel descrito abaixo:

- ÁREA DE 16.348 (DEZESSEIS MIL, TREZENTOS E QUARENTA E OITO) METROS QUADRADOS, COM A MATRÍCULA CNM 088971.2.0016314-62, LIVRO Nº 2/AK, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO DE ITABORAÍ/RJ, CORRESPONDENTE AO NÚMERO 2.440 DA AVENIDA CARLOS LACERDA, BAIRRO VILA RICA, ITABORAÍ/RJ. INSCRITO NA PREFEITURA DE ITABORAÍ (IPTU) SOB O Nº. 031978).

Encontra-se com o IPTU quitado até 2026. Área totalmente murada, com as seguintes medidas: 65,00m de frente para a Av. Carlos Lacerda; 61,00m de fundos com a Estrada de Ferro Leopoldina; 169,00m do lado direito; 229,00m do lado esquerdo, em uma linha quebrada de dois segmentos de 120,00m e 109,00m. Servido por rua asfaltada, com serviços de água e energia disponíveis para ligação. Existe posto de saúde e escolas em seu entorno. Distante apenas 2 Km do Detran de Itaboraí.

1. DA HABILITAÇÃO E OFERECIMENTO DE LANÇOS:

1.1 Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão se cadastrar previamente no sítio www.portellaleiloes.com.br, e requerer a sua habilitação, com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas, antes do horário determinado para a realização do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

1.2 Para que seja lavrado e assinado o competente instrumento de arrematação, o COMPRADOR deverá apresentar, de forma obrigatória, os seguintes documentos:

A) No caso de pessoa física: cédula de Identidade, CPF, certidão de Casamento (com o fornecimento de cópias), inclusive de seu cônjuge, assim como o devido comprovante de residência atualizado;

B) No caso de pessoa jurídica: cartão de inscrição do CNPJ, assim como toda a documentação dos seus representantes legais (cédula de identidade e CPF) e todos os documentos referentes a representação (ex.: procuração, ata de eleição), devendo ainda serem fornecidas cópias autenticadas das mesmas;

C) Instrumento Público de Procuração: no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá se por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, constando poderes expressos para a compra de imóveis;

D) Se Comprador Estrangeiro: além de toda a documentação indicada nas alíneas "A" e "B", deverá ainda ser comprovada a soma permanência legal no país, apresentando o devido comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria;

E) Se Menores de 18 anos: além de toda a documentação indicada na alínea "A", só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos / representados por seu representante legal;

F) Ao Vendedor é reservado o direito de requerer outros documentos com o fim de concretização da compra e venda.

2. LANCES ON-LINE

2.1 O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do sítio www.portellaleiloes.com.br, devendo ser respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estipulado de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

3. CONDIÇÕES DE VENDA DO IMÓVEL:

3.1 Os lances deverão ser oferecidos em moeda corrente nacional, devendo ser obedecidas todas as condições deste Edital.

3.2 A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Comprador alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel, sendo certo que o Comprador irá assumir todos os débitos de IPTU a partir da arrematação.

3.3 Deverá o Comprador, previamente ao oferecimento de seu lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o imóvel "in loco" e respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.

3.4 O Leiloeiro não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam vir a existir referente ao imóvel adquirido, tais como: divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitorias, aprovações nos órgãos fiscalizadores, condição de foreiro ou terrenos de marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço.

3.5 O Vendedor não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao Comprador cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário for, adotar as medidas que julgar necessárias para a expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

3.6 A posse do imóvel será transmitida ao Comprador na data em que for celebrada a Escritura de Compra e Venda.

3.7 Obriga-se o Comprador a adotar, em até 30 (trinta) dias da assinatura do instrumento de Compra e Venda, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes para que todas as taxas e impostos passem a ser lançados em nome do Comprador.

3.8 Deverá ainda o Comprador regularizar a situação fiscal/jurídica do imóvel, referentes ao cadastro do nome do proprietário junto a Prefeitura da Cidade de Cordeiro.

3.9 O Vendedor responderá, pela evicção de direito, excetuados os casos em que ocorra expressa menção das restrições, irregularidades, neste Edital, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do artigo 448 do Código Civil.

4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 O lance inicial será de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

4.2 A arrematação far-se-á a vista. O pagamento deverá ser efetuado no momento da arrematação do bem, nos termos previstos nas cláusulas 4.3 e 4.5.

4.3 Caso o maior lance apurado seja recebido no leilão presencial, no momento da arrematação, o comprador deverá fornecer ao Leiloeiro os documentos exigidos no item 1.2 acima citado, juntamente com dois cheques, sendo o primeiro nominal ao Leiloeiro, para pagamento da comissão estipulada no item 5.1 abaixo, e o segundo para pagamento do valor integral da arrematação do imóvel.

4.4 Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

4.5 Em caso de arrematação pelo sítio www.portellaleiloes.com.br, o arrematante que tenha participado do leilão eletrônico, receberá, por meio de e-mail, os dados para depósitos na conta bancária do Vendedor e do Leiloeiro. Os depósitos do valor da comissão do Leiloeiro e do valor integral da arrematação do imóvel, deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro horas), após a comunicação expressa para pagamento, sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail leiloes@portellaleiloes.br.

4.6 No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda poderá ser cancelada de pleno direito, ficando o proponente comprador sujeito as sanções previstas no presente Edital, como também as de caráter judicial, a título de perdas e danos.

5. COMISSÃO DO LEILOEIRO

5.1 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o Comprador se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total ou do sinal, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão do Leiloeiro.

5.2 O Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o Vendedor desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do Comprador.

6. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

6.1 O Vendedor terá até 15 (quinze) dias, após constatado o pagamento integral do preço, para formalização do Escritura Pública de Compra e Venda, bem como para a entrega da posse do imóvel ao Comprador.

6.2 Caso o pagamento do preço seja efetuado através de cheque, a quitação dada na escritura pelo Vendedor somente terá eficácia após a compensação bancária.

6.3 Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

6.4 Constará obrigatoriamente do referido contrato de compra e venda que o Arrematante assumirá os encargos relativos aos débitos de IPTU a partir da data da arrematação.

6.5 O contrato celebrado entre o vendedor e o arrematante será formalizado na cidade do Rio de Janeiro (RJ), por meio de escritura pública, correndo todos os impostos, taxas e despesas cartorárias, bem como certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro, por conta do arrematante, exceto o laudêmio, se por acaso devido, que será de responsabilidade do Vendedor, na forma prevista no Código Civil.

6.6 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo Cartório de Notas, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como sendo *ad corpus*: **“as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo ad corpus, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) Comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.”**

6.7 Em se tratando de arrematante empresa individual e, caso não seja possível a formalização da venda do imóvel em nome da empresa, por impedimento do registro pelo cartório de registro de imóveis, esta poderá ser feita em nome da pessoa física titular da empresa, devendo ser apresentada a documentação para pessoa física.

7. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

7.1 Na hipótese de não concretização da escritura definitiva por culpa do promissário comprador, a importância de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação será considerada multa passível de cobrança judicial, podendo ainda o referido valor ser considerado arras confirmatórias, nos termos do artigo 418 do Código Civil.

7.2 Ocorrendo a sustação do(s) cheque(s) dado(s) em pagamento ou devolução por qualquer motivo, os valores mencionados no item 7.1 supra, assim como a comissão do Leiloeiro, serão cobrados por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do artigo 784, inciso I do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, e do artigo 786 do Código de Processo Civil.

7.3 Na hipótese de arrematação pelo sítio www.portellaleiloes.com.br, poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança dos valores devidos pelo arrematante, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes.

7.4 O Arrematante que se enquadrar nos itens anteriores poderá vir a ser impedido de participar em novos leilões realizados pelo Leiloeiro e pelo sítio: www.portellaleiloes.com.br.

7.5 A falta de utilização pelo vendedor ou pelo Leiloeiro de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 A certidão de ônus reais dos imóveis assim como a certidão enfiteútica estarão à disposição dos interessados no sítio www.portellaleiloes.com.br, e no escritório do Leiloeiro situado na Av. Nilo Peçanha, nº 12, Gr. 810, Centro/RJ.

8.2 Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser encaminhados ao Leiloeiro, em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão presencial.

8.3 Ao concorrer na aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo Comprador de todas as condições estipuladas neste Edital, bem como as regras de Direito Privado aplicáveis.

8.4 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2026.

Rodrigo Lopes Portella
Leiloeiro Público
JUCERJA nº 055