



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-A, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2953 / 3133-2954  
E-mail: cap37vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SWS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, ao Espólio de SÉRGIO CLÁUDIO DE CASTRO, na pessoa de seu Inventariante SÉRGIO CLÁUDIO DE CASTRO JÚNIOR, e este por si, e à WILTON ALVES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0094440-39.2007.8.19.0001) proposta por ZANARTU ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA contra SWS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA, Espólio de SÉRGIO CLÁUDIO DE CASTRO, SÉRGIO CLÁUDIO DE CASTRO JÚNIOR e WILTON ALVES, na forma abaixo:

O DR. SANDRO LÚCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito da Trigésima Sétima 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 SWS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, ao Espólio de SÉRGIO CLÁUDIO DE CASTRO, na pessoa de seu Inventariante SÉRGIO CLÁUDIO DE CASTRO JÚNIOR, e este por si, e à WILTON ALVES, que no dia **25.03.2025, às 12hs:10min**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01.04.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 2128 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 2125 - descrito e avaliado às fls. 2360 (em 30/06/2022).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Do imóvel: Imóvel situado na Avenida Nossa Senhora da Assunção, nº 300, Quadra 03, Lote 01, resultante do remembramento dos lotes de terrenos nºs 01 e 02, da mesma quadra nº 03, do Loteamento denominado “Condomínio Moringa”, no Primeiro Distrito de Cabo Frio, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no Registro de Imóveis do 1º e 4º Distrito de Cabo Frio sob a matrícula nº 19.051 e inscrição na municipalidade sob o nº 0028621-001 (IPTU), foreiro à União Federal (terreno de marinha) conforme fotocópias das certidões que acompanharam o mandado e faz parte integrante deste laudo. Descrição do Imóvel: Imóvel residencial com 2 pavimentos, composto de: Pavimento Térreo: cinco varandas, living, sala de jantar, lavabo, escritório com depósito e varanda, copa, cozinha, dispensa, área, lavanderia, área descoberta, sala de jogos, hall, quarto, banheiro, suíte, dois quartos de empregada, banheiro de empregada, circulação e jardim interno; Pavimento Superior: hall, quarto, suíte com closet, hall e varanda, possui casa de caseiro com sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área descoberta; possui sauna com varanda, circulação, antecâmara e dois banheiros; possui um depósito, com área construída de 807,00m<sup>2</sup>. Considerações: Condomínio de alto padrão e infraestrutura completa, portaria 24hs, vigia, área de lazer, servido por todos os melhoramentos públicos do município. Situado próximo a bancos, escolas, farmácias, hospital, igreja, padaria, praça, supermercado, shopping e praias. Do Valor: Com base na Certidão do RGI, do IPTU, que determina a área edificada, bem como dados colhidos no local e em pesquisas junto a sites de venda de imóveis, padrão de qualidade da área externa, padrão do logradouro e, levando-se em conta o valor do metro quadrado, deixando de levar em consideração as características particulares do imóvel, ou seja, seu padrão construtivo, pela natureza do método de avaliação utilizado, o evolutivo, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel, conforme determinação judicial de fls. 80 em R\$ 10.272.113,00 (dez milhões, duzentos e setenta e dois mil, cento e treze reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 11.927.350,47 (onze milhões, novecentos e vinte e sete mil, trezentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União Federal (terreno de marinha)**, encontra-se matriculado sob o nº 19.051, em nome de 1) Espólio de Hilton Uchôa Cavalcanti; e, 2) Jorge Sírto de Vives e sua mulher Vera de Vives, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: **(Av-1) – Existência de Ônus:** O imóvel objeto desta matrícula, quando ainda era constituído dos Lotes de terreno nºs 01 e 02, foi prometido vender a Cesar Augusto Barreto Thedim, que também se assina Cesar Thedim e sua mulher Maria Antonia Portocarrero Thedim, conforme se infere da Escritura de Promessa de Compra e Venda lavrada no 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº 1.955, fls. 75vº, em 09/11/1971, devidamente registrada no livro 4-0, fls. 10, sob o nº 4901, 10/12/1971, que, por sua vez, Cesar Augusto Barreto Thedim e sua mulher Maria Antonieta Portocarrero Thedim, prometeram ceder a Sérgio Cláudio de Castro, seus direitos aquisitivos correspondentes ao imóvel objeto desta matrícula nos termos da escritura de Promessa de Cessão de Direitos lavrada no Cartório do 2º Ofício da Guanabara, no livro nº 2.816, fls. 59, em 16/10/1974, devidamente averbada o livro 4-S, fls. 35, à margem do nº 4.901-Bis em 29/11/1974.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0028621-001): R\$ 909.181,46 (novecentos e nove mil, cento e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos), referente aos exercícios de 1996 a 2000, 2007, 2008, 2010 a 2015 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1253652-0): R\$ 1.592,76 (hum mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 241.843,10 (duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e quarenta e três reais e dez centavos),

conforme informação datada de 13/02/2025; Foro (RIP nº 5813.0100518-21): R\$ 278.463,35 (duzentos e setenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024.- 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 treze dias do mês de fevereiro 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, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sandro Lúcio Barbosa Pitassi - Juiz de Direito.