



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 **07.10.2025, 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 **13.10.2025**, 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 04, da Quadra A**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.940 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.940, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(R-06)**: a proprietária Recanto dos Cambarás – Urbanizações, Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda, transmitiu o Usufruto do imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, à João Carlos Pellison e sua mulher Neuza Moreira de Castro Pellison, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.- **2) - Lote 05, da Quadra A**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.941 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.941, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(R-06)**: a proprietária Recanto dos Cambarás – Urbanizações, Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda, transmitiu o Usufruto do imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, à João Carlos Pellison e sua mulher Neuza Moreira de Castro Pellison, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.- **3) - Lote 06, da Quadra A**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.942 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.942, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(R-06)**: a proprietária Recanto dos Cambarás – Urbanizações, Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda, transmitiu o Usufruto do imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, à João Carlos Pellison e sua mulher Neuza Moreira de Castro Pellison, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.- **4) - Lote 07, da Quadra A**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.943 – Avaliado em R\$ 100.660,00 (cem mil, seiscentos e sessenta reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.880,25 (cento e dezesseis mil, oitocentos e oitenta 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 11.943, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- **5) - Lote 03, da Quadra B**, do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.947 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.947, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(Av-7) – Penhora de 1/2 do imóvel**: Vara do Trabalho de Botucatu – Execução Trabalhista nº 0284400-31.2009.5.15.0025, movida por Joceli Ferreira Coelho contra José Roberto Rossitto.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 01.03.010.0314.001): R\$ 37,60 (trinta e sete reais e sessenta centavos), referente ao exercício de 2025.- **6) - Lote 04, da Quadra B**, do Recanto dos Cambarás,

Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.948 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.948, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- **7) - Lote 06, da Quadra B,** do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.949 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.949, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- **8) - Lote 07, da Quadra B,** do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.950 – Avaliado em R\$ 100.660,00 (cem mil, seiscentos e sessenta reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.880,25 (cento e dezesseis mil, oitocentos e oitenta 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 11.950, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- **9) - Lote 01, da Quadra C,** do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.951 – Avaliado em R\$ 100.150,00 (cem mil, cento e cinquenta reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.288,06 (cento e dezesseis mil, duzentos e oitenta e oito reais e seis centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.951, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 01.03.009.1126.001): R\$ 3.357,29 (três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e vinte e nove centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2020 e 2025.- **10) - Lote 05, da Quadra D,** do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.960 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.960, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- **11) - Lote 06, da Quadra D,** do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.961 – Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.113,89 (cento e dezesseis mil, cento e treze reais e oitenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro da Comarca de Botucatu/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.961, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- **12) - Lote 07, da Quadra D,** do Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP, matriculado sob o nº 11.962 – Avaliado em R\$ 100.660,00 (cem mil, seiscentos e sessenta reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 116.880,25 (cento e dezesseis mil, oitocentos e oitenta 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 11.962, em nome de Recanto dos Cambarás – Urbanizações Participações e Promoções Imobiliárias S.C Ltda.- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de setembro 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.