



COMARCA DE CABO FRIO-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Ministro Gama Filho, s/nº, 3º Andar, Braga, Cabo Frio, RJ
Telefone: (22) 2646-2600
E-mail: cfr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à HRW CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0020382-64.2009.8.19.0011) proposta por HRW CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÕES LTDA contra NARA MARIA DAMIÃO AZEREDO, na forma abaixo:

O DR. MARCIO DA COSTA DANTAS, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à HRW CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **11.12.2025, às 13hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, serão apreçados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **15.12.2025**, 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, os “Direitos Aquisitivos” aos imóveis penhorados conforme termo de penhora às fls. 408 - tendo sido a exequente/reconvinda intimada da penhora conforme fls. 409 - descritos e avaliados às fls. 503/506 e às fls. 508/511 (em 23/08/2024).- CERTIDÃO (fls. 508): Certifico e dou fé que no dia 16 de agosto de 2024, dirigi-me ao endereço indicado no mandado, Avenida Marlim, nº 300, Casa 31, Ogiva, onde após cumpridas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel descrito no mandado, conforme laudo anexo. LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL (fls. 509/511): Objeto da Avaliação: Imóvel residencial unifamiliar, conforme mandado nº 951/2024, Unidade habitacional nº 31 do Condomínio Residencial Porto Filho. Localização: Avenida Marlim, nº 300 (Quadra 25, Lote 25, Loteamento Recreio de Cabo Frio), Ogiva, Cabo Frio, RJ. Área Edificada Aproximada (m²): 68,15m². Área Total do Condomínio (m²): 2.617,00m². Fração Ideal: 0,02631579. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando: Data da vistoria: 16/08/2024. AVALIAÇÃO INDIRETA: Caracterização da região: Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, inserida na zona urbana do município de Cabo Frio, com infraestrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo, possuindo as seguintes distâncias principais: Centro Comercial de Cabo Frio – 4,3 kms, Praia do Peró – 2,0 km, Praia do Forte – 5,2 kms e Shopping Park Lagos – 5,9 km. Caracterização Física: A região é formada, em sua maioria, por construções de médio padrão construtivo e possui variação na intensidade de tráfego de veículos de alta a muito alta, dependendo da época do ano. Apresenta taxa de ocupação residencial flutuante sofrendo influência direta da alta temporada, sendo caracterizada como área de veraneio. É notada pouca oferta de comércio no entorno. Conta, negativamente, a dificuldade de deslocamento ao centro comercial e urbano de Cabo Frio, em razão do grande fluxo de veículos, principalmente na alta temporada, mas, em oposição, o imóvel em questão, está localizado em Condomínio fechado localizado na principal via de ligação entre a região central e o bairro do Peró. Serviços / Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone. Não possui nas proximidades serviços importantes como: bancos, mercados e hospitais. Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, situado em Condomínio Multifamiliar com área descrita no item 6 anterior, conforme Registro de Imóveis, Registro Geral, da Cidade de Cabo Frio, matrícula nº 54620. O condomínio é composto por 38 unidades habitacionais semelhantes e as instalações comuns possuem estrutura geral em concreto armado, padrão médio de acabamento, bom estado de conservação e idade aparente em torno de 15 anos. O imóvel não pode ser visitado internamente em razão do caráter INDIRETO da avaliação e, portanto, sua composição interna, estado de conservação e padrões construtivos e de acabamento não foram verificados. Conforme dados do RGI e informações do zelador do condomínio, trata-se de uma unidade habitacional de dois pavimentos, em condomínio edilício com duas edificações principais. A unidade avaliada é constituída por: pavimento térreo: sala, banheiro, cozinha, área de serviço coberta, circulação e acesso interno ao pavimento superior, que é composto por: dois dormitórios, sendo um com varanda externa e um banheiro social e cozinha. O imóvel é taxado mensalmente em cota condominial na faixa de R\$ 400,00. A área de uso comum do condomínio possui parque infantil, sauna, piscina, churrasqueira e salão de festas. O imóvel possui uma vaga de garagem, não coberta, no térreo e frontal a própria unidade, com saída independente e portão de madeira ripado. O condomínio possui pela Avenida Marlim, um acesso para pessoas através de portão de madeira e pela Rua Rombudos, um acesso coletivo para veículos e outro acesso de pessoas, ambos também através de portões de madeira, não contando com serviço de portaria ou interfone. Diagnóstico do Mercado: O município de Cabo Frio possui cerca de 222.000 habitantes (Fonte: Censo 2022) mas conta com uma população flutuante muito alta devido aos atrativos naturais, recebendo milhares de turistas e veranistas durante a alta temporada e feriados, o que mantém o mercado imobiliário ativo. O PIB per capita está na faixa de R\$ 40.000,00 e a renda média na faixa de 2,1 salários-mínimos (Fonte: IBGE - 2021). A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa, considerando a situação política e econômica do país e o impacto pela pandemia do COVID-19, mesmo já sendo notada uma significativa recuperação. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão

construtivo encontrado na região, sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra e seu padrão de acabamento está na média em comparação aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este pode ser classificado como de “LIQUIDEZ NORMAL”, nesse sentido, caracterizando que o tempo para venda do imóvel não deve ser longo tampouco deve ser vendido de imediato. Metodologia empregada: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, baseado nas normas técnicas legais vigentes e o período de pesquisa deu-se de 19 a 22/08/2024 e 03 (três) imóveis com características semelhantes, inferiores e superiores serviram como parâmetro. Resultado da Avaliação: De acordo com os dados acima, AVALIO o imóvel em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 314.116,32 (trezentos e quatorze mil, cento e dezesseis reais e trinta e dois centavos), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. Ressalto que a avaliação foi INDIRETA e que o valor de venda pode ser impactado pelas características internas e estado de conservação que não puderam ser verificados. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 03 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e dou fé.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Domínio da União**, encontra-se matriculado sob o nº 54.620, em nome de Waltemir Pereira Porto Filho e sua mulher Valéria Maria de Mello Porto, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posterior a vigência da Lei 6.515/77; constando ainda da referida matrícula: (Av-3) – Averbção de RIP: procede-se a presente averbação para ficar consignado que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito no RIP nº 5813.0102098-08; (R-4) – Promessa de Compra e Venda: Credora: HRW Construções e Participações Ltda; Devedores: Waltemir Pereira Porto Filho e sua esposa Valéria Maria de Mello Porto. Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 16º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, no livro nº 3398, fls. 076, ato nº 026, datada de **30/11/2012**; (Av-10) – Indisponibilidade: 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01019820920175010002, consignado a Indisponibilidade dos bens de HRW Construções e Participações Ltda.- Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda com Quitação de Preço, datada de 30/11/2012, acostada às fls. 419/425, consta como simplesmente Vendedores: Waltemir Pereira Porto Filho e sua esposa Valéria Maria de Mello Porto; e como simplesmente Comprador: HRW Construções e Participações Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1804327-001): R\$ 8.323,79 (oito mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2013, 2016 a 2020, 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5315601-4): R\$ 141,15 (cento e quarenta e um reais e quinze centavos), referente ao exercício de 2023; Condomínio: R\$ 28.600,48 (vinte e oito mil, seiscentos reais e quarenta e oito centavos), conforme planilha datada de 30/10/2025; Foro (RIP nº 5813.0102098-08): R\$ 622,05 (seiscentos e vinte e dois reais e cinco centavos), referente ao exercício de 2025.- CERTIDÃO (fls. 503): Certifico e dou fé que no dia 16 de agosto de 2024, dirigi-me ao endereço indicado no mandado, Avenida Marlim, nº 300, Casa 35, Ogiva, onde após cumpridas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel descrito no mandado, conforme laudo anexo. LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL (fls. 504/506): Objeto da Avaliação: Imóvel residencial unifamiliar, conforme mandado nº 951/2024, Unidade habitacional nº 35 do Condomínio Residencial Porto Filho. Localização: Avenida Marlim, nº 300 (Quadra 25, Lote 25, Loteamento Recreio de Cabo Frio), Ogiva, Cabo Frio, RJ. Área Edificada Aproximada (m²): 68,15m². Área Total do Condomínio (m²): 2.617,00m². Fração Ideal: 0,02631579. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando. Data da vistoria: 16/08/2024. AVALIAÇÃO INDIRETA: Caracterização da região. Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, inserida na zona urbana do município de Cabo Frio, com infraestrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo, possuindo as seguintes distâncias principais: Centro Comercial de Cabo Frio – 4,3 kms, Praia do Perú – 2,0 km, Praia do Forte – 5,2 kms e Shopping Park Lagos – 5,9 km. Caracterização Física: A região é formada, em sua maioria, por construções de médio padrão construtivo e possui variação na intensidade de tráfego de veículos de alta a muito alta, dependendo da época do ano. Apresenta taxa de ocupação residencial flutuante sofrendo influência direta da alta temporada, sendo caracterizada como área de veraneio. É notada pouca oferta de comércio no entorno. Conta, negativamente, a dificuldade de deslocamento ao centro comercial e urbano de Cabo Frio, em razão do grande fluxo de veículos, principalmente na alta temporada, mas, em oposição, o imóvel em questão, está localizado em Condomínio fechado localizado na principal via de ligação entre a região central e o bairro do Perú. Serviços / Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone. Não possui nas proximidades serviços importantes como: bancos, mercados e hospitais. Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, situado em Condomínio Multifamiliar com área descrita no item 6 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Cabo Frio, matrícula nº 54623. O condomínio é composto por 38 unidades habitacionais semelhantes e as instalações comuns possuem estrutura geral em concreto armado, padrão médio de acabamento, bom estado de conservação e idade aparente em torno de 15 anos. O imóvel não pode ser visitado internamente em razão do caráter INDIRETO da avaliação e, portanto, sua composição interna, estado de conservação e padrões construtivos e de acabamento não foram verificados. Conforme dados do RGI e informações do zelador do condomínio, trata-se de uma unidade habitacional de dois pavimentos, em condomínio edilício com duas edificações principais. A unidade avaliada é constituída por: pavimento térreo: sala, banheiro, cozinha, área de serviço coberta, circulação e acesso interno ao pavimento superior, que é composto por: dois dormitórios, sendo um com varanda externa e um banheiro social e cozinha. O imóvel é taxado mensalmente em cota condominial na faixa de R\$ 400,00.

A área de uso comum do condomínio possui parque infantil, sauna, piscina, churrasqueira e salão de festas. O imóvel possui uma vaga de garagem, não coberta, no térreo e frontal a própria unidade, com saída independente e portão de madeira ripado. O condomínio possui pela Avenida Marlim, um acesso para pessoas através de portão de madeira e pela Rua Rombudos, um acesso coletivo para veículos e outro acesso de pessoas, ambos também através de portões de madeira, não contando com serviço de portaria ou interfone. Diagnóstico do Mercado: O município de Cabo Frio possui cerca de 222.000 habitantes (Fonte: Censo 2022) mas conta com uma população flutuante muito alta devido aos atrativos naturais, recebendo milhares de turistas e veranistas durante a alta temporada e feriados, o que mantém o mercado imobiliário ativo. O PIB per capita está na faixa de R\$ 40.000,00 e a renda média na faixa de 2,1 salários-mínimos (Fonte: IBGE - 2021). A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa, considerando a situação política e econômica do país e o impacto pela pandemia do COVID-19, mesmo já sendo notada uma significativa recuperação. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na região, sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra e seu padrão de acabamento está na média em comparação aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este pode ser classificado como de "Liquidez Normal", nesse sentido, caracterizando que o tempo para venda do imóvel não deve ser longo tampouco deve ser vendido de imediato. Metodologia empregada: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", baseado nas normas técnicas legais vigentes e o período de pesquisa deu-se de 19 a 22/08/2024 e 03 (três) imóveis com características semelhantes, inferiores e superiores serviram como parâmetro. Resultado da Avaliação: De acordo com os dados acima, AVALIO o imóvel em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 314.116,32 (trezentos e quatorze mil, cento e dezesseis reais e trinta e dois centavos), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. Ressalto que a avaliação foi INDIRETA e que o valor de venda pode ser impactado pelas características internas e estado de conservação que não puderam ser verificados. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 03 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e dou fé.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ, o referido imóvel, **foreiro ao Domínio da União**, encontra-se matriculado sob o nº 54.623, em nome de Waltemir Pereira Porto Filho e sua mulher Valéria Maria de Mello Porto, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posterior a vigência da Lei 6.515/77; constando ainda da referida matrícula: (Av-3) – Averbção de RIP: procede-se a presente averbação para ficar consignado que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito no RIP nº 5813.0102102-10; (R-4) – Promessa de Compra e Venda: Credora: HRW Construções e Participações Ltda; Devedores: Waltemir Pereira Porto Filho e sua esposa Valéria Maria de Mello Porto. Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 16º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ, no livro nº 3398, fls. 085, ato nº 029, datada de 30/11/2012; (Av-10) – Indisponibilidade: 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01019820920175010002, consignado a Indisponibilidade dos bens de HRW Construções e Participações Ltda.- Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda com Quitação de Preço, datada de 30/11/2012, acostada às fls. 426/432, consta como simplesmente Vendedores: Waltemir Pereira Porto Filho e sua esposa Valéria Maria de Mello Porto; e como simplesmente Comprador: HRW Construções e Participações Ltda.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1804368-001): R\$ 8.279,10 (oito mil, duzentos e setenta e nove reais e dez centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2021, 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5315596-6): R\$ 137,40 (cento e trinta e sete reais e quarenta centavos), referente ao exercício de 2024; Condomínio: R\$ 66.061,52 (sessenta e seis mil, sessenta e um reais e cinquenta e dois centavos), conforme planilha datada de 30/10/2025; Foro (RIP nº 5813.0102102-10): R\$ 622,05 (seiscentos e vinte e dois reais e cinco centavos), referente ao exercício de 2025.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (www.portalleiloes.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 da Leiloeira).- 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 arrematamento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% à Leiloeira.- 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 vinte e cinco dias do mês de novembro 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, Rodrigo Santos da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcio da Costa Dantas - Juiz de Direito.