



COMARCA DA CAPITAL-RJ.

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA VARA CÍVEL

Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 201 / 203 / 205 – C, Castelo, RJ.

Telefone: 3133-2376

E-mail: cap20vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Rescisão de Contrato (Processo nº 0075735-07.2018.8.19.0001) proposta por VANIA ELISA DE QUEIROZ BADEJO contra SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na forma abaixo:

O DR. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE, Juiz de Direito da Vigésima 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 SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de seu representante legal, que no dia **24.02.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: 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 **26.02.2026**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 813 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme às fls. 820/821 – descrito e avaliado às fls. 980/981 (em 26/09/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: imóvel constituído pelo Lote nº 385, do condomínio “Holiday Park Land II”, com área privativa de 152,00 m², fração ideal de 0,002343, área de uso comum de 81,04 m² e total de 233,04 m² da área desmembrada 01, desmembrada de uma área de terras próprias, situada em Pacheco, zona urbana do 6º distrito do Município de Itaboraí, no lugar denominado “Pedro Viana” com metragem quadrada de 99.470,64 m², medindo e confrontando: 30,02 metros pela frente para a Rodovia RJ 114 (Itaboraí - Maricá); 398,12 metros pelos fundos em dois seguimentos, sendo 374,20 metros e 23,92 metros da esquerda para a direita com terras de Jovelino Silva; lado direito em quatro seguimentos, sendo 9,64 metros em curva, mais 35,34 metros em reta para a área desmembrada 14 e 19,00 metros em reta, com parte da área desmembrada 14; 514,44 metros com a área desmembrada 2; lado esquerdo em sete segmentos, sendo 9,21 metros em curva, mais 36,40 metros em reta para a área desmembrada 15; 97,69 metros com as áreas desmembradas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22; 112,34 metros, 203,50 metros, 199,00 metros e 114,67 metros, todos com terras de Paulina Cardoso de Carvalho. Lote esse que com uso privativo do proprietário e se destinará à construção da unidade residencial com Planta de Projeto de Construção padrão de 42,15 m² pré-aprovada pela PMI. Área de utilização exclusiva: de 152,00 m². Medindo e confrontando 8,00 metros pela frente com a via interna “A”; 8,00 metros pelos fundos com a linha limitem do condomínio; 19,00 metros pelo lado direito com o lote nº 384; e 19,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 386 do mesmo condomínio. Registrado sob matrícula nos 53.582, ficha 001, do Cartório Registral do 1º Ofício do Município de Itaboraí, RJ, tudo em conformidade com certidão apresentada. Lote: situado na rua principal do condomínio (estabelecido em área rural de Pacheco), Itaboraí, Rio de Janeiro; em logradouro pavimentado; sem serviço de transporte público urbano em seu entorno; com rede elétrica; sem água encanada. **VALOR:** atribuo a quantia de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 69.955,97 (sessenta e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e sete centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ, o referido imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 53.582, em nome de SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; constando ainda da referida matrícula: **(Av-02) - Hipoteca** em favor da Reit Securitizadora S.A.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 783 dos autos, Termo de Liberação de Garantia, onde a Reit Securitizadora S.A. solicita a liberação da garantia hipotecária.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 199579-001): R\$ 2.712,85 (dois mil, setecentos e doze reais e oitenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 4.723,88 (quatro mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e oito centavos), conforme planilha datada de 09/12/2025.- **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) 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) 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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de janeiro de 2026.- 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, Flávio Plastina Cardoso, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Josimar De Miranda Andrade - Juiz de Direito.