EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

FABÍOLA PORTO PORTELLA, Leiloeira Pública Oficial, inscrito na JUCERJA sob o nº 127, devidamente autorizada, vem através deste tornar público aos Srs. interessados que, será apregoado e vendido no dia **30.11.2026**, em primeiro leilão eletrônico, com início às **11hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pelo valor mínimo de R$ 625.000,00 (seiscentos e vinte cinco mil reais) ou, no dia **02.12.2026**, no mesmo horário, em segundo leilão eletrônico, pelo valor mínimo de R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), o imóvel descrito abaixo:

- IMÓVEL SITUADO NA RUA JOAQUIM MURTINHO, Nº 749 (ANTIGO 291) – SANTA TERESA/RJ., COM A MATRÍCULA 34739 DO CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO.

EVENTUAIS DÉBITOS QUE POR VENTURA POSSAM EXISTIR, TAIS COMO IPTU, FUNESBOM E CONDOMÍNIO, SERÃO PAGOS PELO VENDEDOR ATÉ A DATA DA LAVRATURA DA ESCRITURA.

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 úteis, antes do horário determinado para a realização do leilão eletrônico, 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 suma 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. LACES 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$ 1.000,00 (hum 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 e de Taxa de Incêndio 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 A Leiloeira 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 do Rio de Janeiro.

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$ 625.000,00 (seiscentos e vinte cinco mil reais) para o leilão a ser realizado em primeira data e R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) em segunda data.

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

4.3 Logo após a arrematação, o comprador deverá fornecer a Leiloeira os documentos exigidos no item 1.2 acima citado, juntamente com dois cheques, sendo o primeiro nominal a Leiloeira, 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 da Leiloeira. Os depósitos do valor da comissão da Leiloeira e do valor integral da arrematação do bem, 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 DA LEILOEIRA

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 da Leiloeira.

5.2 O Comprador fica ciente de que a comissão da Leiloeira 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 No caso de pagamento à vista, o Vendedor terá até 60 (sessenta) 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, Taxa de Incêndio e Condomínio 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 relativa a 20% (vinte por cento) mencionado nos itens 4.3 e 4.5 supra, será considerada multa e o referido valor pago (percentual de 20%) será 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 da Leiloeira, 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 a Leiloeira 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 pela Leiloeira e pelo sítio: www.portellaleiloes.com.br.

7.5 A falta de utilização pelo vendedor ou pela Leiloeira 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 enfitêutica estarão à disposição dos interessados no sítio www.portellaleiloes.com.br.

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

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, 27 de outubro de 2026.

Fabiola Porto Portella
Leiloeira Pública – JUCERJA nº 127.