

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO PRESENCIAL E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta pelo CAROLINE LAURA DOS SANTOS que move em face de JOSE PORTINARI LEÃO (processo nº 0221737-43.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na primeira vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSE PORTINARI LEÃO**, que no dia **30/09/2025 às 14h**, no átrio do Fórum Central, Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, na área próxima aos elevadores, Lâmina Central (entre a I e a II), Centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07/10/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 60% do valor da avaliação do imóvel, o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **MODALIDADE PRESENCIAL**, o imóvel: **Prédio residencial com uma área construída de 683,53m², situado na Rua da Praia, Área A, Lote 13, Quadra “E”, Praia de Manguinhos, bairro de Manguinhos, zona urbana, na Cidade Armação dos Búzios - Rio de Janeiro.** Área Total: 1.989,00m² de Terreno. Área construída: 683,53m² de área construída conforme espelho do came do IPTU. Trata-se de Região Central do Município de Armação dos Búzios, Próxima na Praia de Geribá, com infraestrutura, com serviço multifamiliar residencial de ótimo padrão aquisitivo, com vasto comércio de consumo e com padrão de ocupação ordenada. A região é formada por construções de médio e alto padrão construtivo sendo uma localidade tipo condomínio, porém aberto e com ruas sem saída com baixíssima intensidade de carros e pessoas, porém próximo a via principal da cidade com alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres; Observado alta Infraestrutura comercial, com rede de energia elétrica, rede de água, pavimentação em algumas ruas principais, e sem pavimentação na frente do imóvel ora avaliado, sendo que na avenida principal possui transporte público e de fácil acesso, tanto para o Centro da Cidade quanto para sua saída; trata-se de imóvel que serve para uso residencial dimensões e características de confrontações encontram-se descritas matrícula de número 17.128 no Registro Geral de Imóveis; O município de Armação dos Búzios possui uma área de aproximadamente 70km² (setenta quilômetros quadrados), uma população de aproximadamente 30.000 (trinta mil) habitantes, com 23 (vinte e três) praias, distante da capital aproximadamente 190 km (cento e noventa quilômetros). O imóvel ora avaliado encontra-se distante do Centro da península com aproximadamente 5km (cinco) quilômetros, do centro da cidade e dentro das dimensões padrão do Bairro de Geribá. Considerando e como condicionas do mercado e os atributos estão em avaliado, estes são classificados como de "liquidez normal" (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande tampouco será vendido rapidamente. É bom informar por que a regra que precede a avaliação é a venda do imóvel ou sua adjudicação na partilha de bens; tamanho do imóvel, seu estado de conservação, sendo de observação interna e externa, isto é, de forma direta, assim como sua valorização em relação ao bairro onde se encontra situado e

sua localização geográfica em relação ao município de Armação de Búzios; trata-se de um terreno plano, com sua frente privilegiada para a praia de Manguinhos, assim como acesso direto para a praia e com uma vasta vegetação nativa; foi constatado que no referido terreno existe construções de alto padrão, com uma casa de caseiro com uma suíte, dois quartos, banheiro, cozinha, varanda, torre para caixa d'água, boiler, gás, lavanderia, dispensa, mais uma suíte externa. A casa principal: Primeiro Piso, possui uma cozinha, sala de jantar em pedra e madeira, com churrasqueira, com jardim de inverno, lavabo, outra sala dividida em sala estar e de jantar, com salão de jogos com sala de estar e sala de tv. E segundo piso com 8 (oito) suítes. Além de sauna, garage náutica e garage para carros, tudo de ótima qualidade, com uso de uma vasta quantidade de pedras e madeira, em ótimo estado de conservação: **Avalio** o presente imóvel em **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Ofício Único de Armação de Búzios, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 12343, em nome da empresa Factor Empreendimentos e Participações S.A. (da qual o Devedor é o único sócio acionista), onde consta: Av.01 – indisponibilidade determinada pelo Juízo da 10ª vara cível (RJ), nos autos da ação de Execução (proc. 0100196-43.2018.8.19.0001), movida por Simone Habermeyer; e prenotações: de penhora determinada pela 33ª vara cível (RJ); e penhora da presente ação. O imóvel é foreiro a União. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: IPTU** - apresenta débitos no valor de R\$ 304.935,99, mais acréscimos legais. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ.** **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 60%

da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. **Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faça constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Ainda, perderá o sinal dado em garantia em favor da execução e também a comissão paga ao leiloeiro. Caso não tenha depositado o sinal e a comissão do leiloeiro, deverá o fazer, sob pena de penhora.** **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos oito dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Fernando Antônio dos Santos, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Marisa Simões Mattos Passos – Juiz de Direito.