

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por PHILIPPE GHISLAIN MEEUS em face de MÁRCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA (Processo nº 0071560-19.2008.8.19.0001 – antigo 2008.001.070509-5), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito na Quadragésima Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MÁRCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA e a UNIÃO FEDERAL, através de seu representante legal, de que no dia **05/08/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo / RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **06/08/2025**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 245, descrito e avaliado às fls. 619, em 07/12/23. DOMÍNIO ÚTIL - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: ILHA DO BREU, situada no 3º distrito do Município de Angra dos Reis, com o perímetro de 255,45m e área de 3.247,00m². A ilha em análise está localizada na Costa Verde do Estado do Rio de Janeiro, a 34 km de Paraty, sendo acessada de barco a partir da Praia de Tarituba. O local esta inserido na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), conforme o mapa de zoneamento de Paraty e inserido ainda no 3º Distrito do Município. De acordo com informações prestadas na data da vistoria, a primeira edificação foi um iglu em fibra de vidro, a segunda obra na Ilha, no final da década de 1970, foi a canalização de água, por meio de tubos subaquáticos para abastecer uma caixa d' água com capacidade para 50.000,00 litros. Ainda na década de 1980, com o apoio da agência de turismo Terrazul, a ilha passou a funcionar como hotel recebendo turistas e ampliando seus quartos, até o ano de 2009. DOS MELHORAMENTOS: Atualmente a energia elétrica é obtida por meio de placas solares fotovoltaicas instaladas sobre a laje de cobertura na área de serviço. DA ILHA: A ilha funcionou durante longo período como pousada e possui grande parte de sua extensão recoberta por vegetação exótica, ou seja, introduzida pelo proprietário desde o início da ocupação, visto que trata-se de um solo rochoso. Possui área total de terreno de 3.247 m², número RIP 58750000456-83. Em todo entorno foram implantados pilares de concreto que suportam um grande deck de madeira. DAS BENFEITORIAS: Podem ser dividias em áreas comuns e acomodações de uso privativo. Entre as áreas de uso comum, existe a área constituída de decks de madeira sob pilotis de concreto. Junto ao Pier foram instaladas placas de vidro entreamadas no deck, permitindo a visualização do mar e um restaurante que está totalmente implantado sobre o deck, permitindo ouvir o ruído do mar. No outro lado da ilha encontram-se partes do deck cobertas por grama artificial e jardins. Na parte rochosa da ilha, onde estão instalados os quartos, foram construídos diversos caminhos em concreto e escadas, que interligam os mesmos,

além de jardins e espaços de contemplação. A ilha dispõe de aproximadamente 05 pontos de cais e heliponto. Na ilha foram construídas em pedra natural duas piscinas, sendo uma de água doce e outra de água salgada. O restaurante está instalado no deck de madeira, sendo construído em madeira, com esquadrias de vedação em madeira e vidro, cobertura com estrutura em madeira e telha ecológica do tipo onduline na cor verde, atualmente recobertas por bromélias. Junto ao restaurante encontram-se as dependências de serviço, tais como: cozinha industrial, banheiros e área de serviço com laje em concreto sustentada por estrutura metálica onde encontram-se instaladas as placas solares fotovoltaicas. A Ilha possui um salão de festas e uma sala de meditação que possui colunas em concreto, com revestimentos decorativos em pedras e cobertura com telha ecológicas do tipo onduline. Existem 20 acomodações de uso privativo, sendo 3 casas construídas em concreto com fechamento em alvenaria, esquadrias de madeira, telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas que se subdividem em 10 suítes, todas com bom padrão construtivo. Internamente possuem paredes pintadas e piso revestido em cerâmica, pedra ou caquinhos de cerâmica; Todos os quartos são suítes, com banheiros em boas condições e alguns com varandas. Possui um iglu em fibra de vidro, com dois ambientes e banheiro. Existem 3 cabanas construídas em madeira, cada uma com 03 pavimentos, com acabamento interno de boa qualidade, todas com banheiros, pisos revestidos em cerâmica ou mármore, bancadas e paredes revestidas em cerâmica. Todas as suítes possuem aquecedor e água quente. VALOR DO IMÓVEL: R\$ 6.100.000,00 (Seis milhões e cem mil reais), **atualizado R\$ 6.688.333,44 (Seis milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos)**. Conforme petição da União de fls. 862, há foros devidos e não pagos no valor de R\$ 6.796,62. De acordo com o Cartório do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4907 e registrado em nome da União Federal. De acordo com a Secretaria do Patrimônio da União o ref. imóvel apresenta débitos, no valor de R\$ 8.349,54 (RIP: 58750000456-83). Existem ações movidas pelo IBAMA, que não constam registradas, quais sejam: 5018819-84.2022.4.03.6182 e 0031346-13.2009.4.03.6182. 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 preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. Consta em andamento a ação de direito ambiental, em curso no Juízo Substituto da 1ª Vara Federal de Angra dos Reis, nos autos do processo nº 0000179-17.2009.4.02.5111, movido por Marcio Luiz Gouveia de Oliveira em face de Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, relativos à revogação/anulação de multa ambiental, com Agravo em Recurso Especial sob o nº AREsp 2656007/RJ (2024/0196063-0). As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. A Transferência dos direitos de ocupação deverá ser realizada pelo adquirente, mediante o pagamento da taxa de ocupação, correspondente a 2% sobre o valor do domínio pleno do terreno, no qual deverá ser feita à União Federal. Ressaltamos que na transferência onerosa entre vivos, de imóveis de propriedade da União, incide laudêmio a ser calculado na razão de 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno. Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, FATMA, INCRA, assim como

de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão poderão oferecer lances presencialmente ou pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Cientes de 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Caberá, ao devedor ou ao credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, o pagamento da comissão do Leiloeiro, no equivalente a 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo), para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remissão far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC, ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 25% da arrematação; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e cinco dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.