



PODER JUDICIÁRIO

Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Armação do Búzios/RJ
Estrada da Usina, Rua 2, s/n, Centro, Armação dos Búzios/RJ
e-mail: buzjeciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO LETÍCIA MORAES ASSIS, JUÍZA DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO CÍVEL DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, ficando nomeado para tanto o **Leiloeiro Oficial IGOR DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242 e devidamente credenciado no TJ-RJ, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, os bens abaixo descritos, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 21/07/2026 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 28/07/2026 às 13:00 h (horário de Brasília). Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 04/08/2026 às 13:00h. As praças serão realizadas virtualmente no site www.mirandacarvalholeiloes.com.br . Os interessados em arrematar o bem devem se cadastrar previamente no portal www.mirandacarvalholeiloes.com.br para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas no telefone 3003-0577 e no e-mail contato@mirandacarvalholeiloes.com.br.**

Processo nº: 0003924-18.2016.8.19.0078

Exequente: Condomínio Residencial Costa Esmeralda

Executados: Construtora Andrade Almeida Ltda. e Paulo Cesar Lopes De Souza

Valor da Execução: R\$ 317.665,94, atualizado até set/2024

Descrição do bem: Unidade autônoma (casa) nº 21 (vinte e um), a ser construída, com direito a uma vaga para estacionamento de veículo localizada no interior da sua respectiva área de propriedade exclusiva, do empreendimento denominado Condomínio Residencial "COSTA ESMERALDA", com endereço pela Rua Cinco, 0, Gleba - E13-A, São José, zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ, e a sua correspondente fração ideal de 0,02771 respectivo terreno e nas outras partes comuns do condomínio. Inscrição Municipal nº: 01169160126022 (Reduzida nº: 36057); matriculado sob o nº: 7.364 no Ofício de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ.

ÔNUS/GRAVAMES: Consta os seguintes registros na matrícula do imóvel: ; R-8 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Consta averbação da compra e venda em favor de PAULO CESAR LOPES DE SOUZA; AV.10 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00102219420155030038 da 4ª Vara Cível de Trabalho de Juiz de Fora; R.12 - PENHORA: Consta penhora em favor da ação da 20ª Vara Cível da Comarca da Capital, pelo processo nº 0070063-86.2016.8.19.0001; AV.13 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00112868420155010522, pela ação da 2ª Vara do Trabalho de Resende; AV.14 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00115432020155010002, pela ação da 2ª Vara de Trabalho do Rio de Janeiro; AV.15 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01009642120175010461, pela ação da 1ª Vara de Trabalho de Itaguaí; AV.16 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00113488420155010018, pela ação da 18ª Vara de Trabalho do Rio de Janeiro; AV.17 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01009056720165010432, pela ação da 2ª Vara de Trabalho de Cabo Frio; AV.18 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01011373220175010016, pela ação da 16ª Vara de Trabalho da Capital; AV.19 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01017349320165010223, pela ação da 3ª Vara de Trabalho de Nova Iguaçu; AV.20 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do



PODER JUDICIÁRIO

Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Armação do Búzios/RJ

Estrada da Usina, Rua 2, s/n, Centro, Armação dos Búzios/RJ

e-mail: buzjeciv@tjrj.jus.br

processo 00111041120155010066; AV.21 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01012826920165010066; AV.22 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01012826920165010066; AV.23 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00054806620168190042; AV.24 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00117335120155010432; AV.25 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01008026720165010074; AV.26 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00105876120155010080; AV.27 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01003381020185010030; AV.28 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00117073520145010223; AV.29 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01003947120165010302; AV.30 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00113792820155010302; AV.31 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00100467520145010302; AV.32 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01014521220165010302; AV.33 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01006780520165010068; AV.34 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01001995520175010301; AV.35 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00107620820155010225; AV.36 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00005357520145010521; AV.37 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00059387420184025101; AV.38 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 01013482820165010461; AV.39 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00112922420155010221; AV.40 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00112922420155010221; AV.41 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00003901920145010521; AV.42 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0100485+-07.2016.5.01.0224; AV.43 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0100486-89.2016.5.01.0224; AV.44 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0012786-12.2014.5.01.0203; AV.45 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0101363-32.2016.5.01.0223; AV.46 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0011781-43.2015.5.01.0227; AV.47 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0100474-69.2016.5.01.0226; AV.48 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0010762-08.2015.5.01.0225; AV.49 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 00112850220155010522; AV.50 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0100891-69.2017.5.01.0005; AV.51 - INDISPONIBILIDADE: Consta a indisponibilidade em favor do processo 0100427-83.2016.5.01.0521. **Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 33.193,51, atualizado até maio de 2026; constam débitos de condomínio no valor de R\$ 317.665,94, atualizado até set/2024.**

Lance mínimo aceito: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

DÉBITOS: A alienação será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a



PODER JUDICIÁRIO

Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Armação do Búzios/RJ

Estrada da Usina, Rua 2, s/n, Centro, Armação dos Búzios/RJ

e-mail: buzjeciv@tjrj.jus.br

propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e de caráter propter-rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@mirandacarvalholeiloes.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 100% do valor 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, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).**

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e transferência bancária para a conta do leiloeiro, assim como deverá pagar as taxas judiciárias até o limite máximo previsto. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

FERIADOS E DATAS COMEMORATIVAS: No caso de as datas de encerramento do leilão serem datas comemorativas, como feriados municipais, estaduais ou federais, o leilão será encerrado no dia útil subsequente.



PODER JUDICIÁRIO

Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Armação do Búzios/RJ

Estrada da Usina, Rua 2, s/n, Centro, Armação dos Búzios/RJ

e-mail: buzjeciv@tjrj.jus.br

FRAUDE A ARREMATAÇÃO: Art. 358 do Código Penal: Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Armação dos Búzios, aos 11 de maio de 2026, Eu, LETÍCIA MORAES ASSIS, JUÍZA TITULAR DO JUIZADO ESPECIAL ADJUNTO CÍVEL DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ, mandei digitar e subscrevo.** _____
MMA. Juíza Titular do Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Armação do Búzios/RJ.