



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 TITULAR 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 23/06/2026 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 30/06/2026 às 13:00 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal serão aceitos lances a partir de 100% do valor da avaliação do bem. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 07/07/2026 às 13:10h, onde serão captados lances a partir de 50% da avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br)** . Os interessados em arrematar o bem devem se cadastrar previamente no portal [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://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](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br).

**Processo nº: 0000716-89.2017.8.19.0078**

**Exequente:** Fernando Christian Brandão Silveira

**Executado:** Pasquale Cavaterra

**Endereço do bem:** Rua Maria Joaquina, 170 - praia do canto Casa, Búzios - RJ, 28950-000

**Descrição do bem:** IMÓVEL: Domínio útil do prédio residencial composto de sala, dois quartos, banheiro, cozinha e depósito, e o correspondente terreno designado por Lote de Terreno nº 01 (um) situado na Rua Maria Joaquina, na Praia do Canto, zona urbana do Município de Armação dos Búzios/RJ. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede 18,00m de frente, confrontando com a Rua Maria Joaquina; 20,00m nos fundos, confrontando com a Praia do Canto; 36,00m do lado direito em 03 segmentos retilíneos de 12,50m, 3,00m e 20,50m, respectivamente, confrontando com o terreno de Marcello Oliveira Guimarães e/ou sucessores, e 33,40m do lado esquerdo, confrontando com o terreno de Maria Tereza Maia Fernandes e/ou sucessores, perfazendo uma área total de 635m<sup>2</sup>. Inscrição Municipal nº: 01069060055001 (Reduzida nº: 9928); Inscrição na Secretária do Patrimônio da União (SPU) – RIP nº: 5813 0001327-05; matriculado sob o nº: 6.236 no Ofício de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ.

**ÔNUS/GRAVAMES:** Constatam os seguintes registros na matrícula do imóvel: R-11 – PENHORA proveniente do processo nº: 0001623-64.2017.8.19.0078, em trâmite pelo Juizado Especial Adjunto Cível da Comarca de Armação do Búzios/RJ; AV-14 – INDISPONIBILIDADE proveniente do processo nº: 0001362-33.2012.5.01.0432, em trâmite pela 2ª Vara do Trabalho de Cabo Frio/RJ; R-15 – PENHORA proveniente do processo nº: 0001362-33.2012.5.01.0432, em trâmite pela 2ª Vara do Trabalho de Cabo Frio/RJ. Constatam débitos de IPTU no valor de R\$ 206.624,19, atualizado até abril de 2026; constam débitos junto a Secretária do Patrimônio da União (SPU) no valor de R\$ 29.633,90, atualizado até abril de 2026.

Avaliação do bem: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)

**Lance mínimo aceito: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**



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

**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 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](mailto: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 50% 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



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

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.

**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 22 de abril 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.**