

**JUIZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE MANGARATIBA - RJ**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído do processo nº 0001333-48.2007.8.19.0030, proposto por **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA MURIQUI** em face de **JULIANA LIMEIRA CIGERZA** CPF 100.637.987-40, **Revel** – Decisão index 101, (Assistida pela Dra. Sueli de Almeida OAB/RJ nº 061720, procuração de fls. 52 - index 63) em que o **Dr. RICHARD ROBERT FAIRCLOUGH**, Juiz de Direito Titular da Vara Única da Comarca de Mangaratiba - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o réu, de que no **dia 07/08/2026 das 14:00 horas às 16:00 horas**, através do portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial Maicon Itaboray (site www.mvleiloes.com.br), onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lance após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma), será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor de avaliação ou caso não seja vendido em 1º leilão, o 2º leilão ocorrerá **no dia 12/08/2026 no mesmo horário e local**, pela maior oferta, desde que superior ao preço mínimo estipulado em 50% (cinquenta por cento) ao valor da avaliação, o imóvel penhorado, cuja decisão foi determinada às fls. 210/211, termo de penhora às fls. 265, avaliado indiretamente às fls. 364, decisão homologação do laudo às fls. 376, descrito como: **IMÓVEL: Lote de Terreno 12, Quadra A, Fazenda Muriqui - Mangaratiba RJ; IPTU 34011.01; RGI 6693; com área de 600,00 m²; MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Análise técnica e mercadológica, mediante comparação de informações do mercado imobiliário no Município, no próprio logradouro, complementada por uma vistoria "in loco", considerando os aspectos gerais do imóvel, da área de localização e momento socioeconômico; DADOS COLETADOS: a) Diligência acompanhada pelos Advogados da parte autora: Dra Brenda Machado - OAB/RJ 209.386 e Dr Luiz Gustavo - OAB/RJ 247.322; lote de terreno com declive lateral, confrontando-se com o Lote 13 e Lote Terreno 13; b) Localizado em Condomínio fechado com controle de acesso, vigilância 24 horas com câmeras e viaturas; Clube privativo com área de lazer; aproximadamente 1.2 km da praia, acesso pela BR 101 Rio-Santos; c) Amostragem de imóveis similares no Logradouro: Zap imóveis, Juarez Vila Imob e NA Imob; R\$ 500.000,00, 392m²; R\$ 480.000,00, 397m²; R\$ 350.000,00, 392m²; AVALIAÇÃO: a) Face ao exposto, concluo que o valor do ponto de partida para futuras transações imobiliárias do bem imóvel fica estipulado no montante de R\$ 370.000,00 (Trezentos e Setenta mil reais). DO RGI: Ofício único – Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ. MATRÍCULA nº 12722 - IMÓVEL: Lote nº 12 da Quadra "A" do Loteamento denominado Fazenda Muriqui, situado no lugar denominado Vila Muriqui, 4º Distrito deste município, e tem as seguintes características e confrontações: - Com 600,00m² de área, medindo 12,00m de frente para a Rua Projetada nº 3; 50,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 13; 50,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 11; e 12,00m nos fundos, confrontando com o lote 6; todos da mesma Quadra e do mesmo loteamento. PROPRIETÁRIA: JULIANA LIMEIRA CIGERZA, brasileira, solteira, estudante, portadora da carteira de identidade nº 7.511124-04, expedida em 09.05.1995, inscrita no C.P.F. sob o nº 100.637.987/40, residente e domiciliada na Rua Minas Gerais, 20, em Muriqui, 4º Distrito deste município.- **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Nos termos da Escritura de Compra e Venda, datada de 31 de julho de 2001, lavrada no extinto Cartório do 1º Ofício, Livro nº 104, fls. 117, ato nº 045, conforme R.2 do registro anterior.- **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 6693 do extinto 1º Ofício. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU 3401101 - Guia de Dívida Ativa Imobiliária do imóvel emitida em 03/04/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Mangaratiba o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 65.616,62, mais acréscimos legais. A presente execução perfaz o valor de R\$ 512.937,04, conforme planilha de fls. 304/312, que se atualizará na data do pagamento. **CONDIÇÕES DA VENDA: A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, inclusive de alienação fiduciária, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCCP: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.** As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito de IPTU serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; 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, 06 de julho de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.**