

**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 0001322-19.2007.8.19.0030, proposto por **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA MURIQUI** em face de **MARCIO SILVA DE SOUZA** CPF 013.378.437-17 (Revel, sentença às fls. 71/72 (index 93)), 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. 174 (index 216), termo de penhora às fls. 298, avaliado indiretamente às fls. 364, decisão homologação do laudo às fls. 376, descrito como: **IMÓVEL: Lote de Terreno 13, Quadra A, Fazenda Muriqui - Mangaratiba/RJ; IPTU 34012.01; RGI 16047; 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 plano, pequeno declive lateral, confrontando-se com o imóvel Lote 14 e Lote Terreno 12; 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\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)**. **DO RGI: Ofício único – Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ.** MATRÍCULA nº 16047 - IMÓVEL: Lote nº 13 da Quadra "A", do Loteamento denominado Residencial Turiaçu, 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 nº 14, 50,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 12, e 12,00m nos fundos confrontando com o lote nº 16, todos da mesma Quadra e do mesmo Loteamento.- PROPRIETÁRIO: ERVAN ENGENHARIA S/A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, 109 - 15º andar, parte, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 33.128.751/0001 - 28.- **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Nos termos da Escritura declaratória de transferência de Bens Imóveis para Aumento de Capital Social da Empresa Coligada, datada de 16 de agosto de 1993, lavrada no 1º Ofício de notas da cidade do Rio de Janeiro, Livro 4314, fls.02, ato nº01, conforme R.1 do registro anterior. **ANOTAÇÃO:** Nos termos da Escritura Promessa de Compra e Venda datada de 03 de julho de 2001, lavrada nas notas do extinto Cartório do 1º ofício, Livro nº 104, fls. 001, ato nº 001, o imóvel constante da presente matrícula foi prometido vender pela outorgante promitente vendedora: Ervan Engenharia S.A., já qualificada, aos outorgados **promitentes compradores: MÁRCIO SILVA DE SOUZA, e sua mulher ADEMILDE SOUZA SILVA, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, portadores da lei nº 5.515/77, portadores das carteiras de identidades DO I.F.P. nºs 07.833.380-4, inscritos no C.P.F. sob os nºs 013.378.437/17 e 931.184.737/20**, conforme R.2 do registro anterior. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 6694** do extinto Cartório do 1º Ofício. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU 34012.01 - 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\$ 51.318,10, mais acréscimos legais. A presente execução perfaz o valor de R\$ 508.290,94, conforme planilha de fls. 340/348, 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 NCP: 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.