

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 23/07/2025 e 20/08/2025 - 14:30hs

### Anexo I

**IMÓVEL:** MATRÍCULA n° 505 do Ofício Único de Registro de Imóveis de Mangaratiba – RJ. **IMÓVEL:** Apartamento 610, do Edifício Estoril – Bloco 02, do "Condomínio Rio Marina Resort Residencial", com fração ideal de 0,002702750, situado no lote 01 (um), da quadra B, do Loteamento Marina Porto Itacuruçá, 3º Distrito deste Município, resultante do remembramento/desmembramento dos Lotes 1/7, e Área Verde, Processo n° 4270 de 24/06/2009, aprovado pela Prefeitura Municipal de Mangaratiba, situada em Itacuruçá, 3º Distrito deste Município, composto de: Hall, estar/jantar com escada para a cobertura, varanda, circulação, quarto (2), banheiro e cozinha/área de serviço e dependências na cobertura com sala com escada para o 6º pavimento, banheiro, suíte, banheiro da suíte e terraço descoberto, com direito a 01 vaga de garagem, localizada no entorno dos blocos 1, 2 e 3 e o terreno tem as seguintes características e confrontações: 571,78m de testada total, com 276,20 metros com frente para a rua projetada "A", iniciando-se com 8,21 metros em arco de curva submetido a um raio externo ao terreno de 4,00 metros, mais 6,48 metros em arco de curva sob raio interno ao terreno de 6,00 metros, mais segmento de reta com 155,01 metros, mais arco de curva com 9,42 metros com raio interno de 6,00 metros, seguindo-se 207,92 metros, ao longo da rua projetada B compreendidos por segmento de reta com 26,07 metros, mais 6,63 metros em curva com raio interno de 13,00 metros, mais 28,13 metros reta, mais arco de curva com 9,42 metros com raio interno de 6,00 metros, mais 58,00 metros em 05 segmentos de reta com 4,00 metros, 10,00 metros 30,00 metros, 10,00 metros e 4,00 metros respectivamente, seguindo-se arco de curva com 9,42 metros sob raio interno ao terreno de 6,00 metros, seguindo-se 28,13 metros em linha reta, mais 6,63 metros em arco de curva sob raio interno de 13,00 metros, mais 26,07 metros em linha reta, mais 91,08 metros voltando com frente para a rua projetada "A", em 3 segmentos com 9,42 metros em arco de curva submetida a raio interno com 6,00 metros, mais 72,24 metros em linha reta, mais 9,42 metros em arco de curva sob raio interno de 6,00 metros, lado direito com 221,51 metros representados por dois segmentos de reta com 179,05 metros e 42,46 metros ambos confrontando com o lote 2 da quadra "B"; fundos com 165,27 metros representados pelo somatório de quatro segmentos de reta com 14,42 metros, 80,62 metros, 53,87 metros e 16,36 metros respectivamente confrontando com o lote 2 da quadra B; lado esquerdo com comprimento total de 199,71 metros representados por somatório de 92,03 metros confrontando com o lote 2 da quadra "B" compreendidos por somatório e 04 segmentos de reta, sendo 33,76 metros em arco de curva sob raio externo ao lote com 1,10 metros, 24,39 metros em arco de curva submetido a raio interno ao terreno com 160,00 metros, mais 3,00 metros em segmento de reta, mais 167,67 metros com frente para a rua "C" em 3 segmentos com 3,69 metros em arco de curva sob raio interno com 6,00 metros, mais 155,16 metros em linha reta, mais 8,82 metros em arco de curva sob raio interno com 6,00 metros respectivamente; área total de 48.906,62 metros quadrados.

**Obs.: (i)** Imóvel DESOCUPADO; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída – se houverem), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis e etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. Lance Mínimo na 1ª Praça: **R\$ 750.000,00**. Lance Mínimo na 2ª Praça: **R\$ 455.430,00**.

### EDITAL DE LEILÃO

**O(s) VENDEDOR(es)**, torna(m) público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (relacionado(s) acima – Anexo I).

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances *on-line*, encerrando-se a 1ª Praça no dia **23/07/2025, às 14:30 horas e a 2ª Praça no dia 20/08/2025** e será realizado pelo Leiloeiro Oficial: Wesley Oliveira Ascanio, com matrícula JUCESP nº 1.137.

## 1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **Anexo I**, parte integrante deste Edital.

## 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste leilão para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

## 3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br). Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos, para a concretização da arrematação.

## 4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada na descrição do respectivo lote.

## 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis estará condicionada à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que analisará as informações do leilão (valores, dados do arrematante e etc.), antes de aceitar a venda/arrematação.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder à visita prévia, antes do encerramento do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e/ou documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*AD CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5. O(s) arrematante adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apreçoado(s), quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is): **(i)** Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, o(s) arrematante(s) deverá ser submetido à verificação do Compliance e do Crédito do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

5.12. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por TED – Transferência Eletrônica Disponível ou PIX, na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR**, após o encerramento do leilão, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

## 6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

- À VISTA ou financiado por banco de titularidade do comprador.

6.1. O pagamento deverá ocorrer no ato de assinatura da escritura pública de compra e venda.

## 7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor final de arremate, a título de comissão, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da data de encerramento do leilão.

## 8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da venda, quando não houver pendência de regularização documental, indicada na descrição do lote, que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante, além da ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações, as demais certidões solicitadas pelo Tabelionato de Notas responsável, para início da lavratura da Escritura. (se houver alguma pendência, enviará também as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

## 9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

## 10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR**, pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do(s) imóvel(is), quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

As demais condições, seguem o que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br), diretamente à equipe do Leiloeiro.