



**COMARCA DE ANGRA DOS REIS-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Rua Coronel Carvalho, nº 443, 1º Andar, Centro, Angra dos Reis, RJ.  
Telefone: (24) 3365-6144 / 3377-1161  
E-mail: ang02vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à EDWARD MAURICE STRASSER e à FRANCINE STRASSER, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0012403-65.2015.8.19.0003) proposta por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA PONTA DO CANTADOR contra EDWARD MAURICE STRASSER, na forma abaixo:

O DR. IVAN PEREIRA MIRANCOS JUNIOR, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis - Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à EDWARD MAURICE STRASSER e à FRANCINE STRASSER, que no dia **09.12.2024, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12.12.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o "Direito e Ação" ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 477 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 369 e 520 - descrito e avaliado às fls. 489/491 (em 14/06/2022).- **CERTIDÃO**: Certifico que, em cumprimento ao mandado, em 10/06/2022 às 13:20hs, compareci ao endereço indicado no mandado, onde passei a AVALIAR o Terreno 05, apresentando a Vossa Excelência o Auto de Avaliação abaixo. **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Método de Avaliação: Constitui objetivo deste a avaliação judicial do Terreno número 05, situado na Estrada Vereador Benedito Adelino, nº 6083, Ponta do Cantador, Angra dos Reis, RJ, conforme indicado no mandado de avaliação 988/2022 (CCM 2022.4938), sendo considerado para a avaliação as informações do mercado imobiliário na região e a vistoria feita no imóvel em 10/06/2022. Localização e Descrição do Imóvel: Conforme certidão imobiliária anexa ao mandado (RGI 18423), o imóvel possui 20 metros de frente para o mar, 20 metros nos fundos e 30 metros por ambas as confrontações laterais. No RGI consta no R2 o arresto sobre o direito e ação do imóvel pelo processo 2003.003009185-3 (atual 0009137-90.2003.8.19.0003). Inscrição Imobiliária no Município de Angra dos Reis 01.07.019.0178.0001 com valor venal de R\$ 256.284,00 para o ano de 2022, indicando ter o imóvel 610,20m<sup>2</sup>, sem construções. Segundo verificações feitas no local, o terreno é em declive em relação a via de acesso que se situa dentro da Associação de Moradores, se tratando de terreno em ótima localização, com 20 metros de acesso para o mar e com significativa proximidade com o Centro da cidade. Cálculo do Valor do Imóvel: Não foram encontrados terrenos a venda na Associação dos Amigos Ponta do Cantador com características semelhantes às do imóvel objeto de avaliação para servir de parâmetro, portanto, das amostras imobiliárias encontradas com alguma semelhança ao imóvel objeto de avaliação e nas proximidades do imóvel avaliado, encontra-se o valor de mercado entre R\$ 199.000,00 e R\$ 6.000.000,00, fazendo com que o valor do metro quadrado médio seja de R\$ 1.136,85. Como o terreno do imóvel objeto da avaliação tem 20 metros de frente para o mar, 20m de fundos e 30m nas laterais, tem-se 600m<sup>2</sup> de terreno, que totalizaria R\$ 682.110,00 de valor pela média relacionada a área. Em consulta a corretores de imóveis, obtive a informação de que um terreno com as características apresentadas possui valor de mercado de aproximadamente R\$ 700.000,00. Valor total do terreno objeto da avaliação com base na média de mercado e localização: R\$ 682.110,00 (seiscentos e oitenta e dois mil, cento e dez reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 756.431,06 (setecentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e trinta e um reais e seis centavos).- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 807/817, as seguintes informações e levantamento topográfico planialtimétrico: "... de acordo com o levantamento topográfico realizado em 30 de abril de 2023, o perito constatou que o localizado na Estrada Vereador Benedito Adelino, nº 6083, Condomínio Ponta do Cantador, Lote 05, Vila Velha, Angra dos Reis, RJ, o terreno possuía as seguintes características e confrontações: mede 14.469m de frente para o mar; 17,101m de fundos e 30m confrontando à esquerda com o lote nº 04; 27.929 à direita com o lote nº 06 e nos fundos com a Avenida do Contorno da Península, **com área total de 444.851M<sup>2</sup>, ou seja, existe uma diferença de 155.149m<sup>2</sup>...**".- Conforme Certidão do 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18.423, em nome de Costa Verde Agrícola Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Compromisso de Promessa de Compra e Venda: o imóvel objeto da matrícula supra, encontra-se compromissado com Edward Maurice Strasser, casado pelo regime da separação de bens com Francine Strasser, conforme nos termos da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda; (R-02) – Mandado de Arresto sobre o Direito e Ação do Imóvel: Juízo de Direito do Cartório da Dívida Ativa desta Comarca – Processo nº 2003.003.009185-3, Ação movida por Município de Angra dos Reis em face de Edward Maurice Strasser.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 01.07.019.0178.001): R\$ 270.711,25 (duzentos e setenta mil, setecentos e onze reais e vinte e cinco centavos), referente aos exercícios de 1999 a 2024.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus

advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e nove dias do mês de outubro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Adriana Aparecida de Castro e Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ivan Pereira Mirancos Junior - Juiz de Direito.