

JUÍZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL
CENTRAL DA DÍVIDA ATIVA
COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal proposta pelo MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS em face de ESPÓLIO DE SONIA LUCIA DOMENECK SALGADO (Processo nº 0000878-91.2012.8.19.0003), na forma abaixo:

O Dr. IVAN PEREIRA MIRANCOS JUNIOR, Juiz de Direito na segunda vara cível da Comarca de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **ESPÓLIO DE SONIA LUCIA DOMENECK SALGADO, através de seus herdeiros**, que no dia **24/11/2025 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Avenida das Américas, 4200, bloco 01, Sala 305, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/11/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, § único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, referente ao bem: **Cessão dos Direitos Possessórios sobre o Lote de Terreno situado na Av. Antônio Bertholdo da Silva Jordao, 8246, área I, Ponta Leste, Angra dos Reis/RJ.** A inscrição do IPTU é 03.02.117.0022.001 e consta como área do Total do Terreno a metragem de 1.385,00m², e área construída a metragem de 0,00m². O Valor Venal Total do imóvel no IPTU para 2024 é de R\$ 303.173,73. Cálculo do valor do imóvel: Diante das amostras imobiliárias encontradas com alguma semelhança ao imóvel objeto de avaliação, levando-se em consideração as especificidades deste imóvel, notadamente as informações constantes no espelho do IPTU e certidão do valor venal, em que constam as dimensões do terreno, por exemplo, bem como os critérios de deprecitude, deterioração e de obsolescência, índice de regateio e comissão de corretagem, encontrou-se o valor de mercado de R\$ 640.000,00. Valor total da avaliação: **R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais)**. Não há registro desse imóvel no 2º Ofício de Justiça de Angra dos Reis. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição nº 03.02.117.0022.001) – breve será informado. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil.* **Fica ciente o arrematante que deverá ser demolido: a) o aterro com muro de arrimo de 23m²; b) a rampa para barco de 32m²; c) o outro muro de arrimo de 14,7m de comprimento; de acordo com a decisão no ie 724.** As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em

conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.rodriagocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO - À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Fábio Silva Saldanha de Menezes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Ivan Pereira Mirancos Junior – Juiz de Direito.