

JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de CENTRO DE DIAGNÓSTICO BIOMÉDICO CDB (Processo nº 0009317-18.2017.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao CENTRO DE DIAGNÓSTICO BIOMÉDICO CDB, através da representante legal, de que no dia **27/03/2026**, às 13:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/n , Angra dos Reis/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **27/03/2026**, às 13:30 horas, no mesmo local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado no id. 368, descrito e avaliado no id. 435, em 22/07/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL AVALIADO: apartamento residencial, situado na Rua Caçapava, 198, apartamento 401, Grajaú, RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 43.747 e na inscrição municipal de nº 1.974.272-5 (IPTU). CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PRÉDIO: residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, interfone, elevador, garagem, playground com salão de festas e portaria até as 16h. APARTAMENTO 401: 129m2, 3 quartos (1 suíte), dependências, varanda, em bom estado de conservação. Duas vagas na garagem, conforme escritura. DA REGIÃO: O imóvel localiza-se no bairro Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. O imóvel localizado próximo à Comunidade. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA. As amostras foram coletadas junto aos sites de compra e venda Zap Imóveis e Viva Real, e todas na mesma rua do imóvel avaliado: 1ª amostra: apartamento residencial situado na Rua Caçapava, 198, 3 quartos, 2 vagas de garagem, 121m2, valor anunciado: R\$ 524.070,00, valor do m2: 4. DA REGIÃO: O imóvel localiza-se no bairro Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. O imóvel localizado próximo à Comunidade. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA As amostras foram coletadas junto aos sites de compra e venda Zap Imóveis e Viva Real, e todas na mesma rua do imóvel avaliado: 1ª amostra: apartamento residencial situado na Rua Caçapava, 198, 3 quartos, 2 vagas de garagem, 121m2, valor anunciado: R\$ 524.070,00, valor do m2: 4. 793 (Zapimóveis). 2ª amostra: apartamento residencial situado na Rua Caçapava, 3 quartos, 2 vagas

com 132m², valor anunciado: R\$ 590.000,00, valor do m²: 4.469. (Zap Imóveis) 3ª amostra: apartamento residencial situado na Rua Caçapava, 213, 2 quartos, 2 vagas, com 79m², valor anunciado: R\$ 329.000,00, valor do m²: 4.164. (Viva Real).

HOMOGENIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
Média homogeneizada do m² é de R\$ 4.475,00 **METODOLOGIA:** foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma rua. **AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel e área construída, avalio o bem acima descrito em **R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício de Registro de Imóveis, o ref. imóvel o ref. imóvel, com direito a duas vagas no pavimento térreo ou no pavimento garagem elevada, encontra-se matriculado sob o nº 43.747, constando, no R-16, Promessa de Venda à Jader Aguiar Bastos, casado com Simone Nascimento Ferreira Bastos, constando os seguintes gravames: 1) R-18: Penhora do Direito e Ação oriunda do presente feito; 2) AV-19: Indisponibilidade dos bens, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01012563620165010401; 3) AV-20: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do RJ – Tribunal Regional Federal da 2ª Região, processo nº 00266006320174025111; 4) AV-21: Indisponibilidade dos bens, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, processo nº 01003519420175010401; 5) R-22: Penhora do Direito e Ação determinada nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0100072-80.2016.5.010551, movida por Jorge Aguiar Bastos, por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região; 6) R-23: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa/RJ - Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, processo nº 01004512120165010551; 7) R-24: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Angra dos Reis, processo nº 0010111-39.2017.8.19.0003, movido por Banco Bradesco S/A em face de Jader Aguiar Bastos; 8) AV-25: Indisponibilidade dos bens, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01012563620165010401; 9) AV-26: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 00110068820155010401; 10) AV-26: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01000756320175010401; 11) AV-27: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 00110068820155010401; 12) AV-28: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01003519420175010401; 13) AV-29: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01011633920175010401; 14) AV-30:

Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01012335620175010401; 15) AV-31: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01003423520175010401; 16) AV-32: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Angra dos Reis/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01002029820175010401; 17) AV-33: Indisponibilidade dos bens do promitente comprador Jader Aguiar Bastos, decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa/RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Processo nº 01019374120165010551. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 129m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023, 2025 e 2026, no valor de R\$ 7.896,93, mais acréscimos legais (FRE 1974272-5). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2175283 -7). De acordo com informação prestada pelo Grupo Líder, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. 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 preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 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 preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado 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.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, 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 do Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de
fevereiro de dois mil e vinte e seis.