

## JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de imissão na posse proposta por DALILA DE ALMEIDA LEONE em face de RENATA DA SILVA DIONISIO e ROGERIO DIONISIO (Processo nº 0011398-71.2016.8.19.0003), na forma abaixo:

O Dr. IVAN PEREIRA MIRANCOS JUNIOR, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RENATA DA SILVA DIONISIO, ROGERIO DIONISIO, LUIZ ALBERTO RODRIGUES DO NASCIMENTO, DENISE HELENA MOURA DO NASCIMENTO e ÍTALO OLIVEIRA NUNES, de que no dia **16/03/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **19/03/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 901, descrito e avaliado às fls. 1040/1042, em 22/02/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Constitui objeto do presente trabalho, a avaliação do Imóvel designado por: Casa nº 37-L do Empreendimento denominado Praia da Engenho, Fazenda Itanema I-A, Angra dos Reis, com inscrição de IPTU nº 02.12.002.1300.037. DA VISTORIA - A vistoria ocorreu no dia 21 de fevereiro de 2024, às 15:00, ocasião em que compareci no condomínio, tendo sido franqueada a minha entrada no imóvel pelo Sr. Rogério Dionísio, que se encontrava em posse das chaves. Procedida a vistoria, verifiquei a existência de uma unidade residencial de três pavimentos com dimensões internas para moradia de uma família, que havia sido reformado, sendo o primeiro pavimento formado por uma sala com varanda e cozinha conjugada e um banheiro; no segundo pavimento, um quarto com varanda, um banheiro, uma cozinha (que ainda não foi reformada, utilizada como depósito de materiais) e uma área externa com churrasqueira; no terceiro pavimento, um quarto com varanda, um banheiro, um quarto, um cômodo vazio (parede de pedras), e uma área/sacada utilizada para depósito de objetos. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Trata-se do imóvel descrito no RGI como: Casa nº 37-L do Empreendimento denominado “PRAIA DO ENGENHO” e a fração ideal de 0,0127 do respectivo terreno no lugar denominado Fazenda Itanema I-A, desdobrada da Fazenda Itanema I, situado no 2º Distrito deste Município, em forma triangular com 18.428,00m², tendo 140,00m de frente para o mar, com 374,00m pelo direito, em três segmentos de 33,00m, mais 12,00m mais 298,00m onde faz divisa com o Condomínio Village Itanema, 307,00m pelo lado esquerdo em dois segmentos de 33,00m mais 274,00m, onde faz divisa em toda extensão com o Condomínio Caieirinha, seno alordial e parte foreiro do SPU, descrito e caracterizado na matrícula nº 6353-A, do Cartório do 1º Ofício. O imóvel está cadastrado com inscrição de IPTU nº 02.12.002.1300.037, com área total de terreno de 18.428 e área construída de 66,00 metros quadrados. CÁLCULO DO IMÓVEL – MÉTODO DE AVALIAÇÃO - O método utilizado para a avaliação será o comparativo de vendas e o nível de precisão o normal, tudo conforme determina a NBR 14.653. Das amostras de imóveis encontradas, que guarnecem alguma relação com o imóvel ora avaliado, considerando os atributos que pudessem vir a influenciar o preço do bem

avaliando, considerando as condições atuais do mercado, considerando a situação em que se encontra o imóvel, de uma aparente reforma recente, o avalio em 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais). VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais), atualizado, nesta data, em **R\$ 759.808,25 (setecentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e oito reais e vinte e cinco centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel, sendo alodial e parte Foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 6353-A e registrado em nome de Luiz Alberto Rodrigues do Nascimento, casado com Denise Helena Moura do Nascimento, constando, no R.04, penhora do direito e ação por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível de Angra dos Reis, extraída dos autos do processo nº 0013316-42.2018.8.19.0003, movido pelo Condomínio Praia do Engenho em face de Rogério Dionísio. Conforme Escritura de Compra e Venda acostada, às fls. 842/843, Luiz Alberto Rodrigues do Nascimento, casado com Denise Helena Moura do Nascimento prometeu vender o imóvel a Ítalo Oliveira Nunes e, conforme Escritura Particular de Promessa de Compra e Venda acostada, às fls. 844/845, Ítalo Oliveira Nunes prometeu vender o imóvel a Rogério Dionísio. De acordo com o Demonstrativo de Débitos, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007 a 2014 e de 2020 a 2025 no valor de R\$ 66.551,19, mais acréscimos legais (Inscrição: 02.12.002.1300.037). De acordo com informações prestadas pelo Condomínio Praia do Engenho, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, na data da expedição do presente edital, existindo somente dívida no valor de R\$ 4.483,80, referente a Taxa Extra para reparo no Deck, devido ao dano causado pela embarcação da unidade. 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.