

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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO FRA DOMENICO em face de FABIO LEONARDI BEZERRA (Processo nº 0806114-05.2023.8.19.0003), 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 ao FABIO LEONARDI BEZERRA e a LUISA CHRISTINA DE ALMEIDA SAMPAIO BEZERRA, de que no dia **15/06/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **18/06/2026**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o Direito à Aquisição sobre o imóvel penhorado no Num. 184332574, descrito e avaliado no Num. 197188411, em 01/06/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: DA LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM:** Trata-se do apartamento Gleba B, Bloco 3, nº 303, do Condomínio Fra-Domenico, – Condomínio do Porto Frade - Angra dos Reis. O Condomínio é dotado de toda infra-estrutura urbana, segurança particular, piscina, churrasqueira. O apartamento possui 63 metros quadrados e possui 1 vaga de garagem. A portaria informou que o imóvel fica fechado e que o imóvel é de temporada. Nas tentativas realizadas o imóvel estava sempre fechado e sem ninguém no local. O imóvel teria 3 quartos, 1 de casal e 2 solteiro, 1 banheiro, sala e cozinha. (Baseado em informações de corretores da região, porém não consegui entrar no imóvel). **DA AVALIAÇÃO:** Das amostras encontradas de imóveis em oferta dentro do Condomínio os quais guardassem alguma relação com o imóvel ora avaliando e considerando todos os atributos que pudessem vir a influenciar o preço de mercado dos imóveis avaliando encontrou-se para este um valor médio de mercado de R\$ 1.333.000,00 (um milhão e trezentos e trinta e três mil reais). **VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:** R\$ 1.333.000,00 (um milhão e trezentos e trinta e três mil reais), atualizado em **R\$ 1.391.810,40 (um milhão, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e dez reais e quarenta centavos)**. De acordo com o 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis – Registro de Imóveis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 25762 e registrado em nome de Fabio Leonardi Bezerra casado com Luisa Christina de Almeida Sampaio Bezerra, constando os seguintes gravames: 1) AV.02: Alienação Fiduciária em favor do Banco PAN S/A; 2) AV.04: Intimação local e por edital solicitada pelo Agente Fiduciário, Banco PAN S/A, aos devedores fiduciantes Fabio Leonardi Bezerra e sua mulher Luisa Christina de Almeida Sampaio Bezerra; 3) R.06: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU relativos às cotas dos exercícios de 2014, 2016, 2019, 2021 a 2026, no valor de R\$ 46.341,55, mais acréscimos legais (Inscrição 02.04.002.1221.029). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e

Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 724,70, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 3289419-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, relativos ao Condomínio Fra Domênico, equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 26.422,37. Constatam ainda débitos referentes ao Condomínio Geral Porto Frade, no valor de R\$ 622.236,16. 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 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, 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 dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.