

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 Cumprimento de Sentença proposta CONDOMÍNIO COSTABELLA MARINA E RESORT em face de SERGIO KUBA DE ANDRADE (Processo nº 0008167-07.2014.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉA MAURO DA GAMA LOBO D'EÇA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira 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 SERGIO KUBA DE ANDRADE, de que no dia **10/07/2026**, 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, Rio de Janeiro / RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **10/07/2026**, 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 à fl. 198, com a devida intimação da penhora à fl. , descrito e avaliado às fls. 256/258, em 01/06/2022. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** MÉTODO UTILIZADO: Comparativo NÍVEL DE RIGOR: Normal. OBJETIVO Constitui objetivo do presente trabalho a determinação, para fins de avaliação, do valor do bem ora descrito. DA VISTORIA A vistoria do imóvel deu-se no mês de MAIO de 2022, de forma presencial com o auxílio do Sra. Natália da Administração. DO BEM: Trata-se do apartamento nº 209, do Edifício Yankee, Bloco 1, do Condomínio Geral Costabella Marina e Resort — Angra dos Reis. O Condomínio é dotado de infra-estrutura, piscina, segurança particular e próximo à Marina. O imóvel avaliando possui 1 varanda, Suíte com banheira para 1 pessoa e o piso é de cerâmica. No momento da vistoria estava aparentemente em bom estado de conservação. Ainda possui 1 vaga de estacionamento descoberta conforme escritura do imóvel. O Imóvel possui 44,63 metros quadrados de área construída. Vista para o Bosque. MÉTODO DE AVALIAÇÃO E NÍVEL DE RIGOR O método utilizado será o comparativo e o nível de precisão o normal tudo conforme determina a NBR 14563-2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL Das amostras encontradas com características semelhantes a este onde se encontra o imóvel ora avaliado, após serem analisados todos os atributos que pudessem vir a influenciar o preço de mercado do imóvel, encontrou-se para este um valor médio de mercado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). **TOTAL DA AVALIAÇÃO:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), equivalente a 43.993,65 Ufir's; atualizado em **R\$ 218.226,07 (duzentos e dezoito mil, duzentos e vinte e seis reais e sete centavos)**. De acordo com o 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis - RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18.113 e registrado em nome de Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R.08: Termo de Penhora. Executado: Sérgio Kuba de Andrade. Exequente: Melia Brasil Administração Hotelaria e Comercial Ltda, processo nº 0000426-29.2011.8.260001; 2) R-9: Penhora oriunda do presente feito. Consta às fl. 21/31, Contrato Particular de Compra e Venda, figurando como Outorgante, Costabella Empreendimentos

Imobiliários Ltda, e como Outorgado, Sérgio Kuba de Andrade. De acordo com o Relatório de Débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2025 até 2026, no valor de R\$ 5.514,01, mais acréscimos legais (Inscrição Imobiliária: 02.17.0201498251). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.022.983,17. Consta débitos relativos ao Fôro no valor de 20.255,67. 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 medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pessoalmente ou 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. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II do CPC, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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 N° 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. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 dezoito dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.