

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 execução de título extrajudicial proposta por CONDOMINIO PORTOGALO SUITE HOTEL em face de ADEMIR LOPES AUGUSTO (Processo nº 0802276-20.2024.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO DECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na 1ª 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 ADEMIR LOPES AUGUSTO, ZULMIRA SILVA AUGUSTO, EDEZIO QUINTAL DE OLIVEIRA, THEREZA CRISTINA SOUTO OLIVEIRA e PORTEL HOTÉIS LTDA., através de seu representante legal, de que no dia **10/07/2026, às 13:00 horas**, no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/n , Angra dos Reis/RJ, bem como, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Jonas Rymer (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 **às 13:30 horas**, no mesmo dia, local 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 e avaliado conforme id. 273490358. DIREITO E AÇÃO - **IMÓVEL**: Apartamento 135-A, do Bloco 2, do Condomínio Suíte Hotel, situado na Rodovia Governador Mário Covas, BR-101- KM 70, Porto Galo, Angra dos Reis. Avaliação: **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7206 e registrado em nome de Portel Hotéis Ltda., constando os seguintes registros: 1) R.1: Promessa de Compra e Venda realizada por Portel Hotéis Ltda. em favor de Edézio Quintal de Oliveira e sua mulher Thereza Cristina Souto Oliveira; 2) Av.2: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 41ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 01511002220035010041, bem como por determinação do Juízo da 34ª Vara do Trabalho de Salvador BA, extraída dos autos do processo nº 00666002320095050034; 3) Av.3: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 01012490520165010026; 4) R.4: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 0105361-75.2016.4.02.5101, movido pela Fazenda Nacional em face de Edézio Quintal de Oliveira; 5) Av.5: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 0100140-97.2018.5.01.0021; 6) Av.6: Indisponibilidade de bens por determinação da Central de Execução e Expropriação de Salvador/BA, extraída dos autos do processo nº 00403004920085050134; 7) Av.7: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 4ª Vara de Camacari – Camacari - BA, extraída dos autos do processo nº 00403004920085050134; 8) Av.8: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 00006748420105010030. Conforme Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos com Quitação acostada no id. 110001032, Edézio Quintal de Oliveira e sua

esposa, Thereza Cristina Souto Oliveira, prometeram ceder seus direitos aquisitivos sobre o referido imóvel a Ademir Lopes Augusto, casado com Zulmira Silva Augusto. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 a 2026 no valor de R\$ 8.604,24, mais acréscimos legais (Inscrição: 03.03.027.3333.055). 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\$ 579,95, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 3303687-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, relativos ao Condomínio Portugal Suíte Hotel, equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 240.707,75. Constam ainda débitos referentes ao Condomínio Geral Portugal, no valor de R\$ 18.368,18. Conforme constou no Termo de Audiência de id. 273490358, considerando o valor do débito, a alienação não ocorrerá de forma livre e desembaraçada em relação aos débitos propter rem, de modo que, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar integralmente tais despesas, o saldo remanescente ficará sob responsabilidade do arrematante. 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 poderão 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, 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 do leiloeiro 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 a 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 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. Fica autorizado pelo Juízo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.