

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução De Título Extrajudicial ITAU UNIBANCO SA em face de INSTITUTO DE QUIMICA E BIOLOGIA LTDA, MARLI TAVARES DA SILVA GRESS e RUY ANTONIO GRESS (Processo nº 0006834-91.2012.8.19.0002), na forma abaixo:

O Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARLI TAVARES DA SILVA GRESS, por si e na qualidade de representante legal do ESPÓLIO DE RUY ANTONIO GRESS e através de seus herdeiros e sucessores e ao INSTITUTO DE QUIMICA E BIOLOGIA LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **31/08/2026**, 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 acima do valor da avaliação, ou no dia **03/09/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 225, descrito e avaliado às fls. 430/431.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: DA FINALIDADE: Proceder à avaliação do imóvel situado na Estrada Leopoldo Froes, nº 191 - São Francisco, conforme se segue: prédio residencial localizado na Estrada Froes, número 191, Bairro São Francisco, Niterói, Rio de Janeiro, e o respectivo terreno, lote 2, medindo 12,00m de frente, 7,00m de fundos, 45,70m do lado direito e 41,40m do lado esquerdo: confrontando do lado direito com o lote 01, do lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com o terreno da Leopoldina Raylway ou sucessores; inscrito na PMN sob o nº 036.322-6. Transcrição anterior nº 17488, fls. 249, Lº3 "M", 3ª circunscrição. Cuida-se de um imóvel construído em topografia irregular, com dois portões de entrada em madeira, um para carros e para pedestres, com garagem para dois carros no primeiro nível e um elevador sob trilhos, em esquadria de alumínio, com capacidade para quatro pessoas, possivelmente sem funcionar. No segundo nível uma piscina de azulejos azuis, piso em cerâmica, com borda em madeira, chuveiro e sauna. A piscina fica de frente para a Baía de Guanabara. O próximo nível é constituído por uma sala com 03 ambientes, com piso em tábua corrida e uma varanda de frente para a Baía de Guanabara e um lavabo. Copa-cozinha e cozinha com piso de granito preto, azulejada até o teto janelas em madeira. Área de serviço azulejada até o teto e piso de cerâmica. No próximo nível, corredor de circulação com acesso a 4 quartos. 1º - quarto - escritório com escada de acesso ao próximo nível. 2º - quarto com closet e varanda. 3º - quarto com varanda. 4º - quarto com suíte e closet (banheiro com piso em granito preto, paredes em mármore bege). Todos os quartos com piso em tábua corrida e os três últimos quartos com vista para a Baía de Guanabara. A varanda possui piso em porcelanato. O próximo nível é constituído de um quarto com varanda para os fundos da casa, banheiro com piso de granito preto, paredes em mármore até o teto e uma escada de acesso a um quarto no piso superior, com vista para o mar, banheiro com piso em granito preto, paredes em mármore e duas janelas em alumínio. No próximo nível, 03 quartos/estúdio. O primeiro está fechada com

janelas de vidro. O segundo quarto é dividido com o 3º quarto do andar, que possui janelas para a frente e para os fundos da casa. Foi construído um anexo à casa principal, com 03 pavimentos. No primeiro andar, há 02 quartos com piso em cerâmica; 01 banheiro de serviço e área de serviço; no 2º andar, há uma sala, 1 banheiro azulejado até o teto, com 2 janelas em madeira. No terceiro andar, há 01 quarto grande acarpetado, com closet e 2 janelas em madeira. O imóvel fica localizado em área nobre da cidade, servido de transporte público e com serviços comuns aos centros urbanos. DO LOCAL: Trata-se de local asfaltado, com iluminação pública, água e esgoto, e em área nobre da cidade. DA AVALIAÇÃO: Considerando a sua característica, destinação do bem, sua potencialidade econômica, tendência geral do valor de mercado na região, devendo apresentar o valor do bem no momento da efetiva avaliação. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO a **R\$ 5.193.935,00 (cinco milhões, cento e noventa e três mil, novecentos e trinta e cinco reais)**. De acordo com o 9º Ofício de Justiça de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 10395, registrado em nome de Ruy Antônio Gress, casado com Marli Tavares Da Silva Gress, constando os seguintes gravames: 1) R-4: hipoteca em favor do Banco Itaú SA. 2) R-5: penhora oriunda do presente feito. 3) R-6: penhora por determinação do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível de Niterói, extraída dos autos da ação de execução nº 0098248-44.2010.8.19.0002, movida por Itaú Unibanco S/A em face de Ruy Antônio Gress e Marli Tavares da Silva Gress. De acordo com a consulta realizada no site da Prefeitura de Niterói, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011, 2012, 2016 a 2022 e 2026, no valor de R\$ 65.056,04, mais acréscimos legais (inscrição nº 363226). 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\$ 1.172,48, referentes aos exercícios de 2021, 2022, 2024 e 2025 (Nº CBMERJ: 1165659-2). 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 pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do 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, 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 Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. 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, ao primeiro dia do mês de junho de dois mil e vinte e seis.