JUÍZO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO ILHA DO JORGE em face de MARCO POLO LISBOA CAVALCANTI (Processo nº 0007535-34.2021.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA 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 MARCO POLO LISBOA CAVALCANTI, de que no dia **11/12/2026,** 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/nº, 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 **11/12/2026,** 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. 440, descrito e avaliado às fls. 512/514, em 18/12/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO: MÉTODO UTILIZADO:** Comparativo. **NÍVEL DE RIGOR:** Normal. **1 – OBJETIVO:** Constitui objetivo do presente trabalho a determinação, para fins de avaliação, do valor do bem ora descrito. **2 – DA VISTORIA:** A vistoria se deu no mês de dezembro de 2025 e estava acompanhado do Sr. Lico, responsável pelo Condomínio (Encarregado que ajudou na localização do Terreno**). 3 – DA LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM:** O terreno é situado no Loteamento denominado Condomínio Ilha do Jorge, Angra dos Reis. **LOTE 100-E.** O imóvel é um terreno que se encontra livre de construção e se localiza de frente para o mangue na parte alta da Ilha do Jorge. 18,00m de frente para a área de circulação; pelo lado direito mede 66,00 metros para a área 99; pelo lado esquerdo mede 62,00 metros para a área 101; aos fundos mede 20,00 metros para a área verde; Com área de utilização exclusiva de 1.216,00 metros quadrados, mais a área de uso comum de 1.018,21 metros quadrados, perfazendo um total de 2.234,21 metros quadrados. O Condomínio é dotado de toda infra-estrutura urbana, segurança particular, portaria 24h, piscina, área de lazer, campo de futebol. **4 – DA AVALIAÇÃO:** Das amostras encontradas de imóveis em oferta 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$ 488.133,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais e cento e trinta e três mil reais); atualizado em **R$ 509.668,84 (quinhentos e nove mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).** De acordo com o 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis - RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27337, constando, na AV.5, Promessa de Cessão de Direitos em favor de Marco Polo Lisboa Cavalcanti Silva e, no R-6, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com planilha às fls. 400/403, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em , ao valor de R$ 220.333,20. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os

créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de referência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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 encontram-se acostadas aos autos. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do CPC). 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 presencialmente ou 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 será 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). Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis.