

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 CONDOMÍNIO ANGRA SHOPPING CENTER em face de BIANCA BAR (Processo nº 0004180-21.2018.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉA MAURO DA GAMA LOBO D'EÇA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a BIANCA BAR, QUARTZO CONSTRUTORA LTDA, através de seu representante legal, MARCIO MONTEIRO DOS SANTOS, LINDALVA ROSAS DOS SANTOS, JUREMA ALVES DE MADEIROS e ao ESPÓLIO DE CARLOS BAR, através de sua inventariante Elisangela Retamiro Bar, de que no dia **24/05/2024, às 12:30 horas**, no Átrio do Fórum de Angra dos Reis, situado na Rua Oswaldo Neves Martins, 142, Centro, Angra dos Reis / RJ, bem como, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Jonas Rymer ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 13:00 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, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 465, com a devida intimação da penhora às fls. 571, descrito e avaliado às fls. 476, em 29/12/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Loja 111, do Angra Shopping Center, situado na Avenida José Elias Rabha, nº 280, Parque das Palmeiras, com área construída de 40,77 m², Cadastro IPTU nº 01.03.040.3832.001, inscrito no Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício de Angra dos Reis/RJ sob a matrícula nº 13.353, no livro nº 2-BF, Fl., 2. MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Análise de informações do mercado imobiliário no Município, no próprio logradouro, complementada por uma vistoria in loco, considerando os aspectos gerais do imóvel, da área de localização, movimentação e do atual momento socioeconômico; 3. DADOS COLETADOS: a) Trata-se de loja no Angra Shopping Center, logo no 1º pavimento, frente para praça de alimentação; b) Consultas a Administração do Angra Shopping, Shopping Piratas e Imobiliárias; 4. AVALIAÇÃO: Face ao exposto, concluo que o valor do ponto de partida para futuras transações imobiliárias do bem imóvel apresentado fica estipulado no montante de R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais), correspondente a 37.783,71 Ufir's, atualizado em **R\$ 171.436,05 (cento e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e cinco centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.353 e registrado em nome de Quartzo Construtora Ltda., constando no R.01, Promessa de Compra e Venda a Marcio Monteiro dos Santos, casado com Lindalva Rosas dos Santos, e Jurema Alves de Madeiros. Conforme informado pelo Condomínio-autor, às fls. 291/292, os promitentes compradores do imóvel firmaram contrato de compra e venda com Carlos Bar, que deixou em seu testamento o imóvel para Bianca Bar. De acordo com a Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 a 2024 no valor de

R\$ 33.769,68, mais acréscimos legais (Inscrição: 01.03.040.3832.001). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, ao valor de R\$ 68.056,07, entretanto, o condomínio-autor concorda em dar quitação do saldo remanescente ao arrematante. 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 parágrafo único do 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](http://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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Caso após os inícios dos trabalhos 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 de 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 fevereiro de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Anderson Gomes Julião. Mat. 01-29465. - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Andréa Mauro da Gama Lobo D'êça de Oliveira – Juíza de Direito.