

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução Hipotecária proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de SIDNEY PEREIRA PINTO e MARINETE LOURENÇO PEREIRA (Processo nº 0000730-91.1991.8.19.0011 – antigo 1991.011.000623-5), na forma abaixo:

A Dra. JULIANA GONCALVES FIGUEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Cidade de Cabo Frio, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SIDNEY PEREIRA PINTO e a MARINETE LOURENÇO PEREIRA, de que no dia **26/08/2024**, 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 **29/08/2024**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 100 (índice 101), com a devida intimação da penhora à fl. 107, descrito e avaliado às fls. 321, em 17/11/2021. IMÓVEL: Rua Julio Novelino (atual Rua da Alegria), 01, Lote 31, Casa 01, Jardim Boavista, Cabo Frio/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Ao(s) dia(s) 17do mês de novembro do ano de 2021, às 11:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS:** 1. Solicitante: Determinação Judicial Processo Nº0000730-91.1991.8.19.0001 Exequente: BANCO BRADESCO S/A. Executado: MARINETE LOURENÇO PEREIRA. Leiloeiro: JONAS RYMER. Mandado Nº 2802/2021R Juízo: Cartório da 1ª Vara Cível. 2. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial. 3. Objetivo: Determinação do valor de mercado para venda. 4. Objeto da Avaliação: Casa Residencial. 5. Localização: Cabo Frio. 6. Área construída: 75,22 m². 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado: Data da vistoria: 17/11/2021. 7.1: Trata-se de região inserida no Município de Cabo Frio, infraestrutura completa, ocupação residencial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado próximo aos comércios do bairro e escolas. 7.1 1) Caracterização Física: região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade branda de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade pequena. 7.1 2) Serviços/Infra-estrutura: É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, telefone e posto de saúde. 7.2) Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de imóvel utilizado para uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 06 anterior, conforme Registro de Imóveis - Registro Geral, da Cidade de Cabo Frio, matrícula nº 7060. O imóvel avaliando possui estrutura geral em alvenaria, padrão de acabamento rústico, embolso interno e externo tipo paulista, e encontra-se em razoável estado de conservação. Designado como casa, estilo pescador, composto de sala, dois quartos, duas varandas, copa-cozinha banheiro social, banheiro de empregada, jardim interno (sem conservação), área de serviço, com uma área construída de 75,22m², com piscina medindo 4x3x1 com capacidade para doze mil litros, piso da casa em cerâmica, forração em lambri, portas e portais em madeira,

parede da cozinha revestida com azulejo, pia em mármore e sem armários, área externa gramada. Cabe observar que o imóvel necessita de uma boa reforma, inclusive estrutural, uma vez que a falta de conservação adequada e a umidade estão deteriorando o mesmo. 8. Metodologia empregada: Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. 9. Resultado da Avaliação: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Cabo Frio, AVALIO o imóvel em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 183.681,48 (cento e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e oito centavos)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. 10. Observações Complementares Importantes: A diligência foi acompanhada pelos procuradores do exequente. De acordo com o Registro de imóveis do 1 e 4º Distrito de Cabo Frio, o ref. imóvel, Foreiro ao Município de Cabo Frio, encontra-se matriculado sob o nº 7060 e registrado em nome de Sidney Pereira Pinto e sua mulher Marinete Lourenço Pereira, constando os seguintes gravames: 1) Hipoteca em favor do Bradesco–Rio S/A; 2) R-3: Penhora oriunda do presente feito. De acordo a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2024, no valor de R\$ 6.466,74, mais acréscimos legais (Inscrição: 1101005-001). 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\$ 382,02, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 5299368-0). 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 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, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente 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 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. – 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 nove dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.