

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO MARINA em face de ANDRÉ DE SOUZA SOARES (Processo nº 0003988-88.2018.8.19.0003), na forma abaixo:

O Dr. IVAN PEREIRA MIRANCOS JUNIOR, Juiz de Direito na Segunda 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 ANDRÉ DE SOUZA SOARES e BERNADETE BARBOSA SOARES, de que no dia **14/04/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial 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 no dia **15/04/2025**, no mesmo horário 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 à fl. 733, descrito e avaliado às fls. 913, em 25/10/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Endereço do imóvel: Avenida São José Maria Escrava (Empreendimento Moradas do Itanhangá) 560, apt. 1112, bloco 1, Freguesia, Jacarepaguá. Identificação do imóvel número 231.766. Localização: o imóvel se encontra no bairro de Jacarepaguá, em rua residencial, composta basicamente por condomínios, com iluminação pública e provida por sistema de transporte. Assim, considerando os valores praticados em imóveis na mesma região, fonte Vivareal, no período de setembro de 2023, bem como a sua localização e área edificada, AVALIO DIRETAMENTE o bem acima descrito em R\$ 170.000,00 (cento e setenta e mil reais), atualizado em **R\$ 186.396,17 (cento e oitenta e seis mil trezentos e noventa e seis reais e dezessete centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 231.766 e registrado em nome de André de Souza Soares e sua mulher Bernadete Barbosa Soares, constando os seguintes gravames: 1) R-10: Hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal; 2) R-11: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de André de Souza Soares – processo nº 2007.001.128696-1; 3) R-12: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 56 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 2998735-1). 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\$ 398,82, referentes aos exercícios de 2020, 2021 e 2023 (Nº CBMERJ: 2621587-1). Conforme informações fornecidas pela administração do Condomínio Moradas do Itanhangá Bloco 01, Quality House, a unidade possui um acordo vigente e está adimplente até o momento, com saldo devedor no valor de R\$ 14.463,78. 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. 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 dezessete dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.