

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 Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PIER 88 em face de ESPÓLIO DE CLETO CAMPELO MEIRELES (Processo nº 0010301-65.2018.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉA MAURO DA GAMA LOBO D'EÇA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE CLETO CAMPELO MEIRELES, através de sua inventariante, Thaís Galvão Meireles, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **11/04/2025**, 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/n , Angra dos Reis/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, e no dia **11/04/2025**, às 13:30 horas, no mesmo portal de leilões e local, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 288, descrito e avaliado às fls. 507/508, em 01/11/2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Descrição do bem - Casa 25 e vaga de lancha 26 do condomínio Pier 88. Tipo de ocupação - imóvel residencial, com vaga de lancha. Vistoria – indireta. Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o bem. Este método define o valor do bem através da comparação com dados de mercado. Foram selecionados alguns elementos de pesquisa. Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de botes similares em oferta ou negociados, e opiniões de vendedores, e com base nestes dados determinou-se o valor do bem objeto dessa avaliação, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes. Avaliação: Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente auto e após procedidas as indispensáveis diligências, avalio o bem em R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), atualizado em **R\$ 2.107.019,30 (dois milhões, cento e sete mil, dezenove reais e trinta centavos)**, com as devidas ponderações, incluindo o comportamento do mercado; o fator de baixa liquidez, alta nas ofertas e a oscilação financeira no país. Ressalte-se que no local as vagas para lancha não são vendidas isoladamente, apesar de possuírem RGI diferentes, razão pela qual a avaliação acima leva em conta o imóvel e sua vaga de lancha, tendo como resultado uma avaliação única. De acordo com o 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, o ref. imóvel, Foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 14696 e registrado em nome de Cleto Campelo Meireles, constando, no R.10, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com o 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, a Vaga de Barco 26, Foreira à União, encontra-se matriculada sob o nº 14697, constando, na AV.06, Indisponibilidade dos Bens de Haspa Habitação São Paulo Imobiliária S/A, determinada pelo Juízo da 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, Processo nº 5030738082023.4.02.5101. De acordo com a Certidão Positiva Imobiliária, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 e 2024, no valor de R\$ 4.591,19, mais

acréscimos legais (Inscrição: 0108.022.0210.025). Os débitos totais relativos ao presente feito equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 768.470,08. De acordo com informações, não há débitos relativos ao Foro da União (RIP: 5801010113181 e RIP 5801010113262). 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 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances presencialmente 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. 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. 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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezenove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.