

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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO MARINA em face de ELZA GONÇALVES QUEIROZ (Processo nº 0013326-86.2018.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ELZA GONÇALVES QUEIROZ e ASSOCIAÇÃO DA COMPANHIA DE SANTA ÚRSULA (ACOMSU), através de seu representante legal, de que no dia **08/08/2025, às 13:00 horas**, no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/n , Angra dos Reis/RJ, bem como, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Jonas Rymer (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 13:30 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, o imóvel penhorado à fl. 327, com a devida intimação da penhora às fls. 433, descrito e avaliado às fls. 274, homologada às fls. 441, em 19/02/2025. DIREITO E AÇÃO - **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Estrada do Marinas, nº 1700, Condomínio Marinas, Rua B, setor 2, Proj. 06, Marinas, Angra dos Reis – RJ. No local há uma casa, de dois andares, construção esta de aproximadamente cento e quarenta metros quadrados, composta no primeiro piso de duas suítes e cozinha; e na parte superior duas suítes, uma sala menor e um salão. Há, ainda uma área de serviço com mais um quarto. A área do terreno, de acordo com o IPTU apresentado possui 498 metros quadrados e hoje é o que pode se atribuir valor no local. A casa encontra-se totalmente abandonada e tomada por cupins, estando bastante deteriorada. Considerando a localização do imóvel, sua metragem, conservação, fatores preponderantes para seu valor de mercado, AVALIO o imóvel em **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel, foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 25933 e registrado em nome de Associação da Companhia de Santa Úrsula (ACOMSU), constando os seguintes gravames: 1) Av.04: Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca da Capital de Estreito/Florianópolis/SC, extraída dos autos da ação movida por Digitro Tecnologia Ltda em face de Associação Universitária Santa Úrsula (AUSU) (processo nº 082.06.003272-5); 2) Av.05: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis, extraída dos autos do processo nº 0000001-64.2006.8.19.0003 (2006.003.000001-5), movido por Condomínio Marina em face de Associação da Companhia de Santa Úrsula (ACOMSU); 3) Av-07: Indisponibilidade por determinação do Juízo do Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – Rio de Janeiro/RJ, extraída dos autos do processo nº 00093001820065010003; 4) R.09: Penhora por determinação do Juízo do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, extraída dos autos do processo de execução

trabalhista nº 0009300-18.2006.5.01.0003, movida por Jorge Luiz de Oliveira em face de Associação da Companhia de Santa Úrsula (ACOMSU). Conforme Carta de Arrematação acostada às fls. 55, o imóvel foi arrematado por Elza Gonçalves Queiroz em leilão judicial realizado por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis, nos autos da ação de nº 0000001-64.2006.8.19.0003 (2006.003.000001-5). De acordo com o Demonstrativo de Débitos, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 a 2025 no valor de R\$ 311.255,06, mais acréscimos legais (Inscrição: 01.08.006.0325.001). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 226.674,63. 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 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, 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 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. – 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. Fica autorizado pelo Juízo 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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dez dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.