

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 PETROLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRAS em face de MANOEL CANDIDO E MARIA APARECIDA DA CONCEIÇÃO CANDIDO (Processo nº 0016786-09.2003.8.19.0003 - antigo 2003.003.016798-5), 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 MANOEL CANDIDO E MARIA APARECIDA DA CONCEIÇÃO CANDIDO, 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. 351, com a devida intimação da penhora às fls. 366 e 370, descrito e avaliado às fls. 490, em 03/08/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** 1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Casa tipo D-32, situada na cidade de Angra dos Reis, na Rua EAP nº 32 do Conjunto Residencial GEBIG, situado na Rodovia BR 101, Km 81, Jacuecanga, no 3º distrito de deste Município, com área construída de 110m² e área do terreno de 375m², de acordo com guia de IPTU 03.02.064.0065.001; 2. **MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** Análise técnica e mercadológica, mediante comparação 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 e momento socioeconômico; 3. **DADOS COLETADOS:** a) Diligência acompanhada pelo Sr. Allen Cândido (filho dos Executados); imóvel em precárias condições de manutenção e preservação; com sala, três quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, varanda e vagas para cinco veículos; quitinete e construção nos fundos; quintal, aparentemente, sendo utilizado como estacionamento para oficina mecânica; b) Localizado em rua pavimentada, boa movimentação, com fácil acesso ao comércio e transportes e há, aproximadamente, 400 metros da BR 101 – Rio Santos e 200 metros da praia; c) Amostragem de imóveis similares no Logradouro / Monsuaba: Site Zenatti Imobilária Rua EAP (R\$ 550.000,00, 375m², Sala, Banheiro, 04 Quartos, 04 vagas); Site Zap Imóveis Rua P (R\$ 650.000,00, 170m², Sala, Banheiro, 03 Quartos, 02 vagas); 4. **AVALIAÇÃO:** a) 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\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), atualizado em **R\$ 460.508,20 (quatrocentos e sessenta mil, quinhentos e oito reais e vinte centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel, foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 4012 e registrado em nome de Manoel Candido e sua mulher Maria Aparecida da

Conceição Candido, constando os seguintes gravames: 1) R.2: Hipoteca a Petróleo Brasileiro S/A – Petrobrás; 2) R.3: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019, 2021, 2023 a 2025 no valor de R\$ 6.296,47, mais acréscimos legais (Inscrição: 03020640065001). De acordo com informações prestadas pela administração do Condomínio Residencial Gebib, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivale, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.375,63. 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão poderão 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 www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br do e Estado no sítio do Rio de Janeiro: 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 vinte e quatro dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.