

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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO FRAD.E em face de HOTELARIA AGISOL LTDA (Processo nº 0003078-61.2018.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis--RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a HOTELARIA AGISOL LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **29/08/2025**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **29/08/2025**, às 13:30h, no mesmo local 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. 641, descrito e avaliado às fls. 822/824, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 904/905, em 27/05/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** DO OBJETO DA AVALIAÇÃO Constitui objeto do presente trabalho, a avaliação do Imóvel designado por: Imóvel matriculado sob o nº 21.273, situado na Rua da Praia, s/n, apartamento 202 do bloco 06 do subcondomínio “VILLAGE 2 ACQUA”, integrante do Condomínio Frade, com inscrição de IPTU nº 02.04.002.1818.001. DA VISTORIA A vistoria ocorreu no dia 11 de outubro de 2023, às 15:30, ocasião em que procedi ao local, tendo sido franqueada a minha entrada no condomínio e no imóvel pela Sr. Cecília, que se encontra em posse das chaves. Procedida a vistoria, verifiquei a existência de uma unidade de apartamento com dimensões internas para moradia de uma só família, que se encontrava em obras no momento da diligência, composto basicamente por uma sala com varanda, cozinha, lavado, suíte1, sauna, suíte2 e suíte master. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL Trata-se do imóvel descrito no RGI como: Rua da Praia s/nº, apartamento nº 202, do bloco 06, do subcondomínio “VILLAGE ACQUA”, integrante do “CONDOMÍNIO FRAD.E”, com direito a 03 (três) vagas de garagem comuns cobertas, localizadas no subsolo do próprio subcondomínio, que corresponderá a fração ideal do terreno de 0,005212 do respectivo terreno Foreiro à União Federal, designado por Área V, desmembrada de uma maior porção do imóvel situado na “Fazenda do Frade”, no 2º Distrito deste Município, com as seguintes características e confrontações: Medindo de frente para o mar, 305,80m, aos fundos mede 283,00m² + 61,00m para a Quadra do Hotel, pelo lado direito mede 232,00m, pelo lado esquerdo mede 162,50m, com a área total de 67.768,80m². O imóvel está cadastrado com inscrição de IPTU nº 02.04.002.1818.001, com área de terreno de 353,21e área construída de 375,12metros quadrados. CÁLCULO DO IMÓVEL – MÉTODO DE AVALIAÇÃO: O método utilizado para a avaliação será o comparativo de vendas e o nível de precisão o normal, tudo conforme determina a NBR 14.653. Das amostras de imóveis encontradas, que guardam alguma relação com o imóvel ora avaliado, considerando os atributos que pudessem vir a influenciar o preço do bem avaliando, considerando as condições atuais do mercado, considerando a situação em que se encontra o imóvel, o avalio em R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: **R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais)**. De acordo com o 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis - RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União,

encontra-se matriculado sob o nº 21.273 e registrado em nome de Frade Empreendimentos de Imóveis Próprios Ltda, constando os seguintes gravames: 1) AV.02: Patrimônio de Afetação, de acordo com termo de opção firmado pela incorporadora KPFR Participações e Empreendimentos S/A; 2) R.07: Penhora oriunda do presente feito. Conforme Contrato de Compra e Venda acostado às fls. 96/114, consta como Promitente Vendedora da fração ideal do terreno, Frade Empreendimentos de Imóveis Próprios Ltda, como Promitente Vendedora da unidade, KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, e como Promissário Comprador, Hotelaria Agisol Ltda. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2024, no valor de R\$ 212.944,26, mais acréscimos legais (Inscrição 02.04.002.1818.001). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 699.699,76. De acordo com informação prestada pela KPFR Empreendimentos Imobiliários S/A e por Frad.e Empreendimentos de Imóveis Próprios, o valor relativo ao saldo remanescente do Contrato de Promessa de Compra e Venda da referida unidade equivale a R\$ 3.716.445,00. Porém, consta Ação de Rescisão de Promessa de Compra e Venda c/c Reintegração de Posse proposta por KPFR Empreendimentos Imobiliários S/A e Frade Empreendimentos de Imóveis Próprios Ltda em face de Hotelaria Agisol Ltda, processo nº 0001819-31.2018.8.19.0003, tendo sido o pedido julgado improcedente, mantendo-se a sentença em 2º Grau. 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 preferência, 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, 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. 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 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. 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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, ao primeiro dia do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.