

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta por FÁBIO MARCOS DE ANGELIS COSTA BRAGA em face de MAISON PÂTE ADMINISTRADORA DE FRANQUIAS LTDA, CARLOS ROBERTO DE LACERDA GONÇALVES e SERGIO MURILO DE LACERDA GONÇALVES (Processo nº0004135-04.2006.8.19.0208 – antigo 2006.208.004026-2), na forma abaixo:

A Dra. ANA PAULA RODRIGUES SILVANO, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MAISON PÂTE ADMINISTRADORA DE FRANQUIAS LTDA, através de seu representante, CARLOS ROBERTO DE LACERDA GONÇALVES, SERGIO MURILO DE LACERDA GONÇALVES, CELSO EDUARDO DE LACERDA GONÇALVES; CLAUDIA CRISTINA DE LACERDA GONÇALVES e SIDNEI RICARDO DE LACERDA GONÇALVES de que no dia **06/10/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **09/10/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados às fls. 574, com a devida intimação da penhora à fl. 574, descritos e avaliados às fls. 862 (índice 920) e 923 (índice 973), em 23/08/2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA UNIDADE HABITACIONAL Nº 223, ALA B:

Localização: Rua Jorge Veiga, 920, Gambôa, Cabo Frio – RJ. Área Privativa Aproximada (m²): 56,77 m² (dado do RGI), Fração Ideal do Terreno: 0,0069693.

Caracterização da região: Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, inserida na zona urbana do 1º Distrito do município de Cabo Frio, com infra estrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo, possuindo as seguintes distâncias principais: Praia do Forte – 2,9 kms, Centro Comercial de Cabo Frio – 1,9 kms e Armação dos Búzios – 23,3 kms.

Caracterização Física: A região é formada, em sua maioria, por construções de médio padrão construtivo e possui variação na intensidade de tráfego de veículos de alta a muito alta, dependendo da época do ano. Apresenta taxa de ocupação residencial flutuante sofrendo influência direta da alta temporada, sendo caracterizada como área de veraneio. É notada pouca oferta de comércio no entorno. Conta, negativamente, a dificuldade de deslocamento ao centro comercial e urbano de Cabo Frio, em razão do grande fluxo de veículos, principalmente na alta temporada e a proximidade a áreas consideradas de risco, mas, em oposição, o imóvel em questão, está localizado em Condomínio fechado e dotado de segurança e ordenamento interno. **Serviços / Infra estrutura:** É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone. Não possui nas proximidades serviços importantes como: bancos, mercados e hospitais.

Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, situado em condomínio fechado, com área descrita no item 06 anterior,

conforme Registro de Imóveis – 2º Ofício da Cidade de Cabo Frio, matrícula n.º 25783. O imóvel não pode ser visitado internamente em razão do caráter INDIRETO da avaliação e, portanto, sua composição interna, estado de conservação e padrões construtivos e de acabamento não foram verificados. Conforme dados do RGI, trata-se de apartamento composto por sala, quarto, banheiro, copa e circulação, contando ainda com duas varandas externas. O imóvel está localizado no segundo pavimento da Ala “B”, do Condomínio Apart-Hotel Marinas do Canal, que conta com área de lazer completa (piscina, sauna e churrasqueira), playground, Salão de Festas e de Jogos, quadras de tênis e futsal, estacionamento e acesso direto a canal navegável que deriva do Canal do Itajuru. Possui ainda sistema de monitoramento e portaria 24 horas, com controle de acesso de veículos e pedestres. O imóvel é taxado mensalmente em cota condominial na faixa de R\$800,00. **Diagnóstico do Mercado:** O município de Cabo Frio possui cerca de 222.000 habitantes (Fonte: Censo 2022), mas conta com uma população flutuante muito alta devido aos atrativos naturais, recebendo milhares de turistas e veranistas durante a alta temporada e feriados, o que mantém o mercado imobiliário ativo. O PIB per capita está na faixa de R\$ 40.000,00 e a renda média na faixa de 2,1 salários-mínimos (Fonte: IBGE - 2021). A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média, considerando a situação política e econômica do país e o impacto pela pandemia do COVID-19, apesar de já ser notada uma significativa recuperação. O imóvel avaliando possui área similar a outros encontrados para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este pode ser classificado como de “LIQUIDEZ NORMAL”, nesse sentido, caracterizando que o tempo para venda do imóvel não deve ser longo tampouco deve ser vendido de imediato. **Metodologia empregada:** Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, baseado nas normas técnicas legais vigentes e o período de pesquisa deu-se de 20 a 23/08/2024 e 04 (quatro) imóveis com características semelhantes serviram como parâmetro. **Resultado da Avaliação:** De acordo com os dados acima, AVALIO o imóvel em **R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União Federal, encontra-se matriculado sob o nº 25.783 e registrado em nome de Alzira Dias Lacerda Gonçalves; Sergio Murilo de Lacerda Gonçalves; Celso Eduardo de Lacerda Gonçalves; Claudia Cristina de Lacerda Gonçalves; Carlos Roberto de Lacerda Gonçalves e Sidnei Ricardo de Lacerda Gonçalves, constando, no R-13 e R-14: Penhoras oriundas do presente feito. De acordo a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU mais acréscimos legais (FRE 1099845-001). 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\$ 332,16, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 1996002-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$1.325,45. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA UNIDADE HABITACIONAL nº 224, Ala B: Localização:** Rua Jorge Veiga, 920, Gambôa, Cabo Frio – RJ. **Área Privativa Aproximada (m²):** 56,77 m² (dado do RGI) Fração Ideal do Terreno: 0,0069693. **Caracterização da região:** Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, inserida na zona urbana do 1º Distrito do município de Cabo Frio, com infraestrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo, possuindo as seguintes distâncias principais: Praia do Forte – 2,9 kms, Centro Comercial de Cabo Frio – 1,9 kms e

Armação dos Búzios – 23,3 kms. 7.1.1) **Caracterização Física:** A região é formada, em sua maioria, por construções de médio padrão construtivo e possui variação na intensidade de tráfego de veículos de alta a muito alta, dependendo da época do ano. Apresenta taxa de ocupação residencial flutuante sofrendo influência direta da alta temporada, sendo caracterizada como área de veraneio. É notada pouca oferta de comércio no entorno. Conta, negativamente, com dificuldade de deslocamento ao centro comercial e urbano de Cabo Frio, em razão do grande fluxo de veículos, principalmente na alta temporada e a proximidade a áreas consideradas de risco, mas, em oposição, o imóvel em questão, está localizado em Condomínio fechado e dotado de segurança e ordenamento interno. **Serviços / Infra estrutura:** É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone. Não possui nas proximidades serviços importantes como: bancos, mercados e hospitais. **Caracterização do imóvel avaliando:** Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, situado em condomínio fechado, com área descrita no item 6 anterior, conforme Registro de Imóveis – 2º Ofício da Cidade de Cabo Frio, matrícula n.º 25784. O imóvel não pode ser visitado internamente em razão do caráter INDIRETO da avaliação e, portanto, sua composição interna, estado de conservação e padrões construtivos e de acabamento não foram verificados. Conforme dados do RGI, trata-se de apartamento composto por sala, quarto, banheiro, copa e circulação, contando ainda com duas varandas externas. O imóvel está localizado no segundo pavimento da Ala “B”, do Condomínio Apart-Hotel Marinas do Canal, que conta com área de lazer completa (piscina, sauna e churrasqueira), playground, Salão de Festas e de Jogos, quadras de tênis e futsal, estacionamento e acesso direto a canal navegável que deriva do Canal do Itajuru. Possui ainda sistema de monitoramento e portaria 24 horas, com controle de acesso de veículos e pedestres. O imóvel é taxado mensalmente em cota condominial na faixa de R\$800,00. **Diagnóstico do Mercado:** O município de Cabo Frio possui cerca de 222.000 habitantes (Fonte: Censo 2022), mas conta com uma população flutuante muito alta devido aos atrativos naturais, recebendo milhares de turistas e veranistas durante a alta temporada e feriados, o que mantém o mercado imobiliário ativo. O PIB per capita está na faixa de R\$ 40.000,00 e a renda média na faixa de 2,1 salários-mínimos (Fonte: IBGE - 2021). A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média, considerando a situação política e econômica do país e o impacto pela pandemia do COVID-19, apesar de já ser notada uma significativa recuperação. O imóvel avaliando possui área similar a outros encontrados para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este pode ser classificado como de “LIQUIDEZ NORMAL”, nesse sentido, caracterizando que o tempo para venda do imóvel não deve ser longo tampouco deve ser vendido de imediato. **Metodologia empregada:** Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, baseado nas normas técnicas legais vigentes e o período de pesquisa deu-se de 20 a 23/08/2024 e 04 (quatro) imóveis com características semelhantes serviram como parâmetro. **Resultado da Avaliação:** De acordo com os dados acima, AVALIO o imóvel em **R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União Federal, encontra-se matriculado sob o nº 25.784 e registrado em nome de Alzira Dias Lacerda Gonçalves; Sergio Murilo de Lacerda Gonçalves; Celso Eduardo de Lacerda Gonçalves; Claudia Cristina de Lacerda Gonçalves; Carlos Roberto de Lacerda Gonçalves e Sidnei Ricardo de

Lacerda Gonçalves, constando, no R-13 e R-14: Penhoras oriundas do presente feito. De acordo a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 até 2025, no valor de R\$ 2.145,84, mais acréscimos legais (FRE 1099852-001). 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\$ 222,32, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 1996003-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 4.414,29. 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 o artigo 130 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. 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 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; 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 vinte dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.