

JUIZO DE DIREITO DA PRIMERA 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 GERAL PORTO FRADE em face de HUDSON BRAGA (Processo nº 0008473-63.2020.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na 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 HUDSON BRAGA, ROSÂNGELA DE OLIVEIRA MACHADO BRAGA, AURÉLIO JOSÉ FERNANDES DE PAIVA e FÁTIMA DE CARVALHO BRANT E PAIVA, de que no dia **24/10/2025, às 12:30 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 13:00 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. 159, com a devida intimação da penhora às fls. 290 e 293, descrito e avaliado às fls. 412/413, em 27/03/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: MÉTODO UTILIZADO: Comparativo. NÍVEL DE RIGOR: Normal. 1 – OBJETIVO: Constitui objetivo do presente trabalho a determinação, para fins de avaliação do valor do bem ora descrito. 2 – DA VISTORIA A vistoria foi realizada no mês de Março de 2025. 3 – DA LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM: O terreno é situado no Loteamento denominado CONDOMÍNIO PORTO FRADE, Rua do Rio s/n, lote 23, Condomínio do Porto Frade, Frade, Angra dos Reis. O imóvel é um terreno com Área total de 1.017,00 metros quadrados. 18,00ms de frente para a rua do rio; 23 ms de fundos para o canal; 58,5 ms de lado direito com os lotes 22,21 e 20; 46 ms; lado esquerdo com o lote 24; Inscrição na PMAR 02.04.002.3906.001; O terreno está livre de construção e de fundos para o canal. A localização do terreno possui limitação de tamanho de embarcação para conseguir acessar ao terreno, tendo em vista que existe uma ponte não muito alta e impossibilitando embarcações de grande porte passar pelo local. O Condomínio é dotado de toda infra-estrutura urbana, segurança particular, portaria 24h. 4 – DA AVALIAÇÃO: Das amostras encontradas de imóveis em oferta os quais guardassem alguma relação com o imóvel ora avaliando e considerando todos os atributos que pudessem vir a influenciar o preço de mercado dos imóveis avaliando encontrou-se para este um valor médio de mercado de **R\$ 3.325.000,00 (três milhões trezentos e vinte e cinco 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 25924, registrado em nome de Aurélio José Fernandes de Paiva e sua esposa Fátima de Carvalho Brant e Paiva, constando na Av.02: Promessa de Compra e Venda com quitação de preço, em caráter pro soluto, com última parcela vencida em 11/12/2016, em favor de Hudson Braga casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Rosângela de Oliveira Machado Braga e os seguintes gravames: 1) Av.03: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraída dos autos do

processo nº 0511097-43.2015.4.02.5101; 2) Av.04: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 0511097-43.2015.4.02.5101; 3) Av.05: Indisponibilidade extraída da Central de Indisponibilidade de Bens – CNIB – CNJ, através do protocolo CNBI Nº 201611.1709.00212010-IA-730; 4) Av.06: Bloqueio do imóvel por determinação do Juízo da 7ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro, extraído dos autos do processo nº 0509566-82.2016.4.02.5101 (2016.51.01.509566-0); 5) Av.07: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal Regional Federal da Segunda Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ – 4ª Vara Federal do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 00534895020184025101; 6) Av.08: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Fórum/Vara: RJ – Capital - RJ – 3ª Vara da Fazenda Pública, extraída dos autos do processo nº 03259751620188190001; 7) Av.09: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Fórum/Vara: RJ – Capital - RJ – 15ª Vara da Fazenda Pública, extraída dos autos do processo nº 03194909720188190001; 8) Av.10: Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 0325975-16.2018.8.19.0001; 9) Av.11: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal Regional Federal da Segunda Região - Fórum/Vara: RJ - Itaboraí - RJ – 1ª Vara Federal de Itaboraí, extraída dos autos do processo nº 50001581620194025107; 10) Av.12: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal Regional Federal da Segunda Região - Fórum/Vara: RJ – Rio de Janeiro - RJ – 11ª Vara Federal do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 50174599120194025101; 11) Av-13: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro - Fórum/Vara: RJ – Rio de Janeiro - RJ – 3ª Vara da Fazenda Pública, extraída dos autos do processo nº 00743932420198190001; 12) Av.14: Indisponibilidade de bens por determinação do Tribunal Regional Federal da Segunda Região - Fórum/Vara: RJ – Rio de Janeiro - RJ – 8ª Vara Federal do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 50174381820194025101; 13) Av.17: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 2ª Vara da Fazenda Publica da Comarca da Capital - RJ, extraída dos autos do processo nº 0323623-2021.0624031; 14) Av.18: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014 a 2025 no valor de R\$ 321.222,94, mais acréscimos legais (Inscrição: 02.04.002.3906.001). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 410.832,65. Conforme consulta ao histórico financeiro de imóvel da União, há débitos lançados para imóvel dominial administrado pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, no valor de R\$ 105.581,66. 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, subrogam-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 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 N° 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 dois dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.