

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DA REGIÃO
OCEÂNICA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO DO MAR em face de ANDRÉ D'AMATO BRAZÃO (Processo nº 0010837-02.2016.8.19.0212), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ANDRÉ D'AMATO BRAZÃO e KAMILLE DE CASSIA JESUINO BRAZÃO, de que no dia **20/10/2025**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **23/10/2025**, no mesmo horário 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. 140, descrito e avaliado às fls. 314, em 30/09/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: APARTAMENTO DE Nº 201, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO PORTO DO MAR, SITO NA RUA COMENDADOR ANTÔNIO AUGUSTO DA PAZ, Nº 2, FRAÇÃO IDEAL DE 0,0599211, COM DIREITO A 02 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM, INSCRITO NA PMN SOB O Nº 220.430-3, ATUAL PMN Nº 254.418-7. IMÓVEL: residencial, situado no Bairro Piratininga, Niterói, RJ, em rua asfaltada, próximo dos meios de transporte coletivo, vista para o mar, sala, duas varandas (frontal e lateral), quatro quartos, sendo duas suítes, banheiro social, lavabo, copa/cozinha, área de serviço com banheiro, piso frio nos cômodos, duas vagas de garagem. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Vistoria realizada no dia 30/09/2021, às 10h31, tendo o síndico Antônio Sérgio Constantino acompanhado este oficial de justiça avaliador até o imóvel. A Sra. Talita Soares e o Sr. Carlos Roberto Duarte Soares permitiram o ingresso no imóvel, acompanhando a vistoria. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.923.245,08 (um milhão, novecentos e vinte e três mil, duzentos e quarenta e cinco reais e oito centavos)**. De acordo com o 16º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 36.368, com direito a 2 vagas de garagem, registrado em nome de André D'amato Brazão casado com Kamille de Cassia Jesuino Brazão, constando os seguintes gravames: 1) R.04 Penhora oriunda do presente feito; 2) R.05 Penhora por determinação do Juízo do 9º Juizado Especial Cível de Vila Isabel, extraída dos autos do processo nº 0117255-83.2014.8.19.0001, movido por Thamara Soares Bairral em face de André D'amato Brazão; 3) Av.06 Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº 01008262420175010248; 4) Av.07 Indisponibilidade de bens por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº 01017824620175010246; 5) R.8: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, extraída dos autos do processo nº 0100826-24.2017.5.01.0248, movido por Rodolfo Edgardo Carvalho Rocha em face de André

D'amato Brazão. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025 no valor de R\$ 106.771,38, mais acréscimos legais (Inscrição: 2544187). 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\$ 552,14, referentes aos exercícios de 2023 a 2024, constando débitos inscritos em Dívida Ativa (Nº CBMERJ: 4827175-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 43.008,42. 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 e o parágrafo único do artigo 130 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 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 de 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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.