

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA em face de CELSO PIRES MARTINS (Processo nº 0202045-87.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juíza de Direito na Trigésima Sétima 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 CELSO PIRES MARTINS e a FERNANDA THOMÉ MOREIRA MARTINS, de que no dia **09/03/2026**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **12/03/2026**, no mesmo horário 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. 161, descrito e avaliado às fls. 445/446, em 25/01/2024. Imóvel situado na Estrada Vereador Benedito Adelino, nº 4.345 (antigo 4099) - Vila Velha, Angra dos Reis/RJ, com inscrição na matrícula única nº 14.025 do 1º Ofício de Angra dos Reis e inscrições na Prefeitura Municipal de Angra dos Reis sob os nºs 01.07.016.0227.001 (imóvel 12115) e 01.07.016.0227.002 (imóvel 12116). **AUTO DE AVALIAÇÃO: MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** Constitui objetivo deste a avaliação judicial do imóvel indicado no mandado de avaliação de ID 92207111 do processo PJE 0805573-69.2023.8.19.0003, sendo o processo de origem o 0202045-87.2020.8.19.0001, sendo considerado para a avaliação as informações do mercado imobiliário na região e vistoria “in loco”, considerando os aspectos gerais pertinentes ao imóvel e à sua localização. **LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Conforme certidão imobiliária (RGI 14025 – constando averbações de indisponibilidade na AV10 e na AV.12), o imóvel objeto da avaliação é composto de dois terrenos, com medidas indicadas no RGI na matrícula única nº 14.025 e espelho de IPTU, ref. cadastral 01.07.016.0227.001: constando 64 m² de área construída e 9.331,00 metros quadrados de área do terreno. Durante a diligência foi observado que o imóvel possui área construída significativamente maior do que a área que consta no espelho de IPTU, sendo composto de casa principal, casa de caseiro e uma terceira casa que é usada para guardar móveis antigos. No espelho de IPTU para o exercício de 2024 (consulta pública no site do Município) constam valor venal para cálculo de IPTU de R\$ 993.926,39 para o exercício de 2024. Durante a vistoria realizada em 18/01/2024, encontrei um imóvel residencial sem problemas ou danos aparentes que possam ser usados para minorar seu valor real de mercado (art. 423 do CNCGJ). O imóvel principal possui dois andares é composto por 8 suítes mais 1 quarto reversível, salas, varandas, banheiros, cozinha, área de serviço, dependências de empregada, possuindo acesso plano para praia de uso/acesso restrito, estando o mar a cerca de 40 metros da varanda do imóvel principal. Segundo informado pelo senhor Celso Pires Martins durante a diligência, o imóvel possui 02 (duas) nascentes. Ainda durante a diligência foi observada a existência de uma casa para caseiro e uma pequena casa no terreno lateral usada para guarda de móveis antigos, esta necessitando de

reformas, mas sem uso como habitação no momento. Se trata de imóvel em excelente localização, com vista para o mar e acesso a praia de uso/acesso restrito pelo imóvel objeto da avaliação estando a casa principal em área plana, acessível por veículos a partir de declive entre o logradouro público (Estrada Vereador Benedito Adélio, 4099 – Vila Velha) e o pátio da casa principal. Se trata de imóvel de elevado padrão, com tamanho, localização e características diferenciadas. **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:** Em razão de não se tratar de imóvel padronizado, o parâmetro usado para a avaliação é o comparativo de mercado, portanto, das amostras imobiliárias encontradas com alguma semelhança ao imóvel objeto de avaliação e nas proximidades do imóvel avaliado, encontra-se o valor de mercado entre R\$1.250.000,00 e R\$22.000.000,00. **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:** Das amostras imobiliárias encontradas com alguma semelhança ao imóvel objeto de avaliação, levando-se em consideração as especificidades deste imóvel, bem como os critérios de deprecitude, deterioração e de obsolescência, índice de regateio e comissão de corretagem encontrou o valor de mercado de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões). **VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:** R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), atualizado em **R\$ 13.611.707,01 (treze milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e sete reais e um centavo)**. De acordo com o 1º Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel, Foreiro à União Federal, encontra-se matriculado sob o nº 26633 e registrado em nome de Celso Pires Martins, casado com Fernanda Thomé Moreira Martins, constando na matrícula 14025 (anterior), na AV.02: frente com 50,36m, confrontando com a área vde marinha, pela lateral direita com 419,00m no rumo 74°30'NE, confrontando com José de Carvalho Jordão ou sucessores, pela lateral esquerda, com 429,00 m no rumo 74°30'NE, confrontando com Maria Luiza da Conceição ou sucessores, e aos fundos com 50,36 m no rumo 21°SE, nas vertentes, perfazendo a área total alodial de 21.352,65m², a demarcação do terreno é feita através de um muro divisório com o mar, na lateral esquerda através de muro e pedra em um pequeno trecho e o restante em de moirões com arame farpado e na lateral direita e fundos através de marcos topográficos recentemente em levantamento feito para o confrontante. Encontra-se inscrito na PMAR sob os nºs 01.07.016.0227.001 e 01.07.016.0227.002. Em relação à matrícula atualizada 26633 constam os seguintes gravames: 1) AV.01: A presente matrícula foi aberta em atualização à de nº 14025; 2) AV.02: Alienação Fiduciária do imóvel em favor de AMB CCP Rio Guandu Empreendimentos Imobiliários Ltda, nova denominação de Huntelar Participações Ltda; 3) AV.03: Penhora oriunda do presente feito; 4) AV.04: Indisponibilidade de Bens, oriunda do processo nº 00358242120184025101, 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ; 5) R.05: Penhora de 50%, do imóvel, processo nº 0014814-93.2015.4.02.5111, exequente: União – Advocacia Geral da União. Conforme a Certidão Positiva Imobiliária, o imóvel objeto da inscrição 01.07.016.0227.001 (12115) possui área total do terreno de 9.331m² e área construída de 64m², apresentando débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2024, no valor de R\$ 301.671,31, mais acréscimos legais; enquanto que o imóvel objeto da inscrição 01.07.016.0227.002 (12116) possui área total do terreno de 9.331m² e área construída de 113m², apresentando débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2024, no valor de R\$ 618.873,53, mais acréscimos legais. Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel objeto da inscrição 01.07.016.0227.001 (12115), apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 713,08, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3285891-2); enquanto que o imóvel objeto da inscrição

01.07.016.0227.002 (12116), apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 855,75, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3285892-0). 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 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 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 e quatro dias do mês fevereiro de dois mil e vinte e seis.