

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito **NANDO MACHADO MONTEIRO DOS SANTOS, Juiz em Exercício da 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios/RJ**, nos termos do art. 879, I, e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que a partir da publicação do presente edital de alienação na internet, estará aberto prazo para recebimento de propostas de aquisição judicial dos bens penhorados no processo abaixo relacionado até o **dia 28 de janeiro de 2025 às 14:00 horas**, prazo prorrogável até o dia **28 de abril de 2025 às 14:00h**, caso não haja nenhuma proposta juntada nos autos até a primeira data. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro Judicial credenciado perante o TJ-RJ, Dr. **IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na Jucerja sob o nº: 242, através do e-mail: contato@mirandacarvalholeiloes.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para alienação do bem ficarão expostas no portal www.mirandacarvalholeiloes.com.br e serão comunicadas nos autos após o seu recebimento.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.mirandacarvalholeiloes.com.br / www.grupolance.com.br / www.zapimoveis.com.br

Processo nº: 0001932-03.2008.8.19.0078

Exequente: German Dante Moyano

Executado(a)s: Jorge Ricardo Perez, Jorge Matias Perez Dans, Fernando Sebastian Perez Dans e Alícia Beatriz Dans Peres

Interessado(a)s: Ricardo José Insua e Maria Cristina Costa

Valor da execução: R\$ 8.153.923,03, atualizado até outubro de 2024

DO BEM:

LOTE DE TERRENO nº 07 (sete) da Quadra "C" do Loteamento denominado "Praia de João Fernandes", situado em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio Janeiro, inscrito atualmente na Municipalidade sob nº 09.01.006.0014.001, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: com testada para a Rua 04, lado esquerdo de quem vai da Rua 05 para o Varadouro, fazendo esquina com a Rua 05, lado esquerdo de quem vai da Rua João Fernandes para Rua 06, medindo de frente 5,40m em curva externa subordinada a um raio de 73,00m mais 47,00m em reta, mais 9,40 em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua 05 por onde mede 92,60m, nos fundos onde mede 104,00m; à esquerda 125,60m confrontando, nos fundos com os lotes 08, 09,10 e 11 e à esquerda, com o lote nº 06, perfazendo uma área de 8.503,00m². Inscrição Municipal nº: 01090011211001 (Inscrição Reduzida nº: 20857). Matriculado sob o nº: 1.302 no Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Armação dos Búzios/RJ. Conforme laudo de avaliação de fls.: 663/664 trata-se de um imóvel com três edificações separadas em blocos com cinco suítes cada uma, totalizando 15 suítes; além disso, conta com uma piscina, uma reparação, estacionamento, salão de jogos, lavanderia, sauna, academia, cozinha e salão de café. O presente imóvel encontra-se em um bairro de altíssimo poder aquisitivo, na Praia de João Fernandes, uma das praias mais famosas e frequentadas por turistas, onde existem várias pousadas de luxo, inclusive ao imóvel ora avaliado, tendo pavimentação nas ruas, assim como fornecimento de luz e água.

ÔNUS/GRAVAMES: Constam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: AV-01 TERMO DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA firmado com o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal – IBDF em 22/09/1983, a Floresta ou forma de vegetação existente no imóvel fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF; AV-10 – INDISPONIBILIDADE proveniente dos presentes autos.
Constam débitos de IPTU, no valor de R\$ 267.325,54, atualizado até outubro de 2024.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua 5, Lote 7 -Quadra C – João Fernandes, Armação dos Búzios/RJ

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

CONDIÇÕES DA VENDA

1. PRAZO:

O procedimento para a realização da venda por INICIATIVA PARTICULAR por intermédio exclusivo do Leiloeiro Igor Barros de Miranda Carvalho, Jucerja nº: 242, devidamente credenciado no TJ-RJ, não deverá exceder o prazo de 180 dias a contar da data de publicação do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para o envio de propostas/alienação será de 90% do valor de avaliação.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de intermediação no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não está inclusa no valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas;
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior á proposta concorrente.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 48 horas a contar da intimação do deferimento da

proposta vencedora.

b) A PRAZO: A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do Juiz, do leiloeiro e do adquirente, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes de ofertar a proposta, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

As propostas deverão ser enviadas para o e-mail: contato@mirandacarvalholeiloes.com.br e estar devidamente identificadas com a qualificação completa do proponente, assim como de todos os documentos que comprovem a qualificação, como comprovante de estabelecimento/residência, cartão CNPJ/CPF, contrato social e demais documentos pertinentes.

Todas as propostas recebidas serão devidamente comunicadas nos autos e no site.

8. ÔNUS:

A alienação será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

9. PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:

Com a alienação, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

10. DESOCUPAÇÃO:

A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Leiloeiro ou a quem ele designar, efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do CPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil.

Dê-se ciência ao exequente: **GERMAN DANTEB MOYANO**, e aos executados **JORGE RICARDO PEREZ, JORGE MATIAS PEREZ DANS, FERNANDO SEBASTIAN PEREZ DANS E ALÍCIA BEATRIZ DANS PERES**, bem como aos coproprietários **RICARDO JOSÉ INSUA E MARIA CRISTINA COSTA**, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2024.

DR. NANDO MACHADO MONTEIRO DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO
1ª VARA DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ

IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCERJA Nº: 242