



PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios/RJ
Estrada da Usina, s/n, Centro Armação dos Búzios/RJ
e-mail: buzvuni@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO ERIC BARACHO DORE FERNANDES, JUIZ AUXILIAR DA 1ª VARA DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, ficando nomeado para tanto o **Leiloeiro Oficial IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242 e devidamente credenciado no TJ-RJ, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, o bem abaixo descrito, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 20/11/2023 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 27/11/2023 às 13:00 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal o lance mínimo será de 100% do valor da avaliação do bem. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 04/12/2023 às 13:00h, onde o lance mínimo será de 90% do valor de avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site www.mirandacarvalholeiloes.com.br.** Os interessados em arrematar os bens deverão se cadastrar previamente no portal www.mirandacarvalholeiloes.com.br para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas no telefone **3003-0577** e no e-mail contato@mirandacarvalholeiloes.com.br.

Processo nº: 0001932-03.2008.8.19.0078

Exequente: German Danteb Moyano

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

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

Valor da execução: R\$ 7.304.873,79, atualizado até junho de 2022

Endereço do bem: Rua 5, Lote 7 -Quadra C – João Fernandes, Armação dos Búzios/RJ

Descrição 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.



PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios/RJ
Estrada da Usina, s/n, Centro Armação dos Búzios/RJ
e-mail: buzvuni@tjrj.jus.br

ÔNUS/GRAVAMES: Constan 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\$ 219.477,73, atualizado até setembro de 2023.

Avaliação do bem: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

Lance mínimo aceito: R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

DÉBITOS: 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.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

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.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue:



PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios/RJ
Estrada da Usina, s/n, Centro Armação dos Búzios/RJ
e-mail: buzvuni@tjrj.jus.br

contato@mirandacarvalholeiloes.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 90% do valor da avaliação. 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, por hipoteca do próprio 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).**

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e o pagamento do Leiloeiro poderá ser realizado diretamente a ele por transferência bancária, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação será devido ao Leiloeiro o valor de 2,5% do valor de avaliação do bem, acrescido das despesas comprovadamente realizadas.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Armação dos Búzios, aos 18 de setembro de 2023, Eu, ERIC BARACHO DORE FERNANDES, JUIZ AUXILIAR DA 1ª VARA DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ, mandei digitar e subscrevo.** _____ MM. Juiz Auxiliar da 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios/RJ.