

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUARTA 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 Provisória proposta por JAMILE JORGE DAVID SALOMÃO em face de TANIA SIQUEIRA FERREIRA DOS SANTOS, FABIANE SIQUEIRA FERREIRA DE SOUZA, AURORA CRISTINA SIQUEIRA FERREIRA PEREIRA e ALEXANDRE SANTOS DE SOUZA (Processo nº 0003381-13.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. EUNICE BITENCOURT HADDAD, Juíza de Direito na Vigésima Quarta 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 TANIA SIQUEIRA FERREIRA DOS SANTOS, FABIANE SIQUEIRA FERREIRA DE SOUZA, AURORA CRISTINA SIQUEIRA FERREIRA PEREIRA, ALEXANDRE SANTOS DE SOUZA e PAULO HENRIQUE ALVES DOS SANTOS, de que no dia **07/12/2021**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **08/12/2021**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der independente das avaliações, os imóveis penhorados às fls. 245, descritos e avaliados às fls. 400/401 e 402/403, em 24/06/2021. **AUTO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL:** Terreno sito na Rua Desembargador Ellis Hermidyo Figueira, nº 360, onde se encontra edificado um posto de gasolina com bandeira da Petrobrás, não havendo qualquer identificação de quadra ou lote no imóvel ou nos imóveis próximos, que passo a descrever: LOTE DE TERRENO nº 4-A (quatro-a) da Quadra nº 02 (dois), do Loteamento denominado "JARDIM CAMPOMAR" situado no Município de Rio das Ostras/RJ, medindo 37,30m de frente para Alameda Des. Ellis Hermidyo Figueira (antiga Rod. Amaral Peixoto), com raio de curvatura de 3.00m; 40,00m dos fundos para o lote nº 15; 45,00m do lado direito para o lote nº 03; e 42,30m do lado esquerdo pra a Rua Ayrton Senna da Silva (antiga Rua 02) com raio de curvatura de 3,00m, perfazendo a área de 1.798,06m², inscrito na matrícula nº 19057, do Ofício Único de Rio das Ostras do Serviço Registral e Notarial de Rio das Ostras. Isto posto passo à Avaliação: O referido terreno encontra-se de frente para a Av. Amaral Peixoto possuindo, portanto, elevado valor comercial. Tanto o é que já possui um Posto de Gasolina edificado. Em consulta a diversos sites de busca, considerando região de Rio das Ostras e terrenos voltados para a Rodovia Amaral Peixoto, encontrei os seguintes registros: 1. Terreno com 5.610m² de frente para Rod Amaral Peixoto em Rio das Ostras. Anunciado a R\$ 14.000.000,00. 2. Terreno com 700m² de frente para Rod Amaral Peixoto em Rio das Ostras. Anunciado a R\$ 3.000.000,00. 3. Terreno com 757m² de frente para Rod Amaral Peixoto em Rio das Ostras, Ouro Verde, Anunciado a R\$ 3.000.000,00. 4. Terreno com 1200 m² de frente para Rod Amaral Peixoto em Rio das Ostras, Bosque da Praia. Este próximo ao terreno em avaliação. Anunciado a R\$ 5.500.000,00. Realizando os cálculos devidos temos:

Ítem 1 - R\$ 2.496 por m². Ítem 2 - R\$ 4.286 por m². Ítem 3 - R\$ 3.963 por m². Ítem 4 - R\$ 4.583 por m². Realizando a média entre os bens encontrados temos R\$ 3.832 por m². Considerando a área a ser avaliada temos: 1.798,06 m² X 3.832 = 6.890.165,92. Pelo que, considerando que os valores anunciados, em geral, diferem do valor real de venda, realizando as compensações devidas, avalio o terreno em análise em **R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais)**. Deixando de proceder à avaliação da edificação, que se trata de um Posto de Gasolina, vez que não é objeto do presente mandado. De acordo com o RI do Ofício Único de Rio das Ostras, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19057 e registrado em nome de Alexandre Santos de Souza, casado com Fabiane Siqueira Ferreira de Souza, constando, no R.6, Hipoteca à Petrobrás Distribuidora S/A. Os débitos de IPTU serão informados no ato do pregão. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** A referida área apontada não possui nenhuma sede, sendo uma vasta área de terra delimitada por cercas de arame farpado usada para pasto, divisando, em seu lado esquerdo, com a Fazenda Nossa Senhora do Rosário, dandofrente para Av. Serramar, e, pelo lado direito, com outra área de terra igualmente sem identificação e também limitada por cerca de arame farpado, também usada para pasto. Do lado oposto da referida área e de frente para a Estrada Serramar, encontram-se os bairros Jardim Patrícia e Residencial Maria Turri. Portanto a citada área se encontra em área rural da cidade de Rio das Ostras, apesar de não muito distante da área urbana da cidade. Isto posto passo à Avaliação. Em consulta a diversos sites de busca, considerando região de Rio das Ostras e áreas próximas encontrei os seguintes dados: 1. Sítio no bairro Villa Verde, este próximo à área em análise, compreendendo área de 96.000 m² quadrados, com área edificada. Anunciado a R\$ 650.000,00. 2. Sítio em Rio Dourado. Área rural próxima a Rio das Ostras. Este com metragem quadrada mais próxima à da área avaliada. 200.000 m². Anunciado a R\$ 1.900.000,00. Com área de lazer completa, Haras, etc. 3. Fazenda com 3 dormitórios à venda, 6.776.000 m² por R\$ 5.000.000,00, próximo à Rio das Ostras. Este com mais de 140 alqueires. 4. Sítio em Cantagalo, Com área de aproximadamente 40.000,00m². Anunciado a R\$ 670.000,00. Este com animais, árvores frutíferas e edificações. Realizando os cálculos devidos temos: Ítem 1 - R\$ 6,77 por m². Ítem 2 – R\$ 9,5 por m². Ítem 3 – R\$ 0,74 por m². Ítem 4 – R\$ 16,75 por m². Na média temos R\$ 8,44 por m². Considerando a área a ser avaliada teremos: 384.166,01 m² X 8,44 = 3.242.361,12 Em que pese tratar-se de área sem qualquer edificação ou benfeitoria, encontra-se bem mais próxima à área urbana da cidade que qualquer dos demais imóveis tomados como parâmetro para extrair a média do valor firmado. Sendo tal área, inclusive, passível de loteamento. O que finda por equalizar os valores. Pelo que, considerando que os valores anunciados, em geral, diferem do valor real de venda, realizando as compensações devidas, avalio a área em análise em **R\$ 3.240.000,00 (três milhões e duzentos e quarenta mil reais)**. De acordo com o RI do Ofício Único de Rio das Ostras, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 36547 e registrado em nome de Tania Siqueira Ferreira dos Santos e s/m Paulo Henrique Alves dos Santos. Os débitos de IPTU serão informados no ato do pregão. Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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, suprindo, 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 pagamento, será apresentado o lance imediatamente anterior e assim sucessivamente. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. O interessado em adquirir os bens em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. -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 doze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um. – Eu, João Carlos Ribeiro, Mat. 01-14832 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Eunice Bitencourt Haddad - Juíza de Direito.