



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 220, 222 e 224-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2208 / 3133-4425
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROGÉRIO LUIS PINHEIRO LINDOSO, por si e como representante legal de KING FONE TELEFONIA E ACESSÓRIOS LTDA, e à PATRÍCIA DE MELLO DOS SANTOS, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0283712-08.2014.8.19.0001) proposta por IGNAZ EVENTOS S.A contra ROGÉRIO LUIS PINHEIRO LINDOSO e KING FONE TELEFONIA E ACESSÓRIOS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito da Décima Primeira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ROGÉRIO LUIS PINHEIRO LINDOSO, por si e como representante legal de KING FONE TELEFONIA E ACESSÓRIOS LTDA, e à PATRÍCIA DE MELLO DOS SANTOS, na qualidade de Condômina, que no dia **01.02.2024, às 13hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07.02.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 494 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 628 e 1038 - descrito e avaliado às fls. 1139/1140 (em 29/10/2019).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL:** Imóvel: Prédio localizado na Rua Professor Eurico Rabelo, nº 95, Maracanã, Rio de Janeiro/RJ, de acordo com a matrícula nº 8944 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 0.424.429-9 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU), conforme cópias anexadas ao mandado. Descrição: Imóvel: O imóvel possui três andares com varandas, revestimento de cerâmica, fechado com portão alto, área edificada de 394m2, construção do ano de 1985, conforme disposto no carnê de IPTU de 2019. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.279.740,40 (dois milhões, duzentos e setenta e nove mil, setecentos e quarenta reais e quarenta centavos).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8944, **(R-8)** em nome de 1) Rogério Luis Pinheiro Lindoso, solteiro, e, 2) Patrícia de Mello dos Santos, solteira; constando ainda da referida matrícula: **(R-10) – Penhora de 50% do imóvel:** 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0319967-96.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de Rogério Luis Pinheiro Lindoso e Carlos José Dias Machado da Silva Negreiro; **(Av-11) – Anotação de Ação:** 43ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0212451-17.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de Patrícia de Melo dos Santos, Rogério Luis Pinheiro Lindoso e King Fone Telefonía e Acessório Ltda; **(Av-12) – Anotação de Ação:** 47ª Vara Cível/RJ – Execução nº 0312033-87.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de King Fone Telefonía e Acessórios Ltda e Rogério Luis Pinheiro Lindoso; **(Av-13) – Anotação de Ação:** 47ª Vara Cível/RJ – Execução nº 0312030-35.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de King Fone Telefonía e Acessórios Ltda e Rogério Luis Pinheiro Lindoso; **(R-14) – Penhora (50% do imóvel):** 47ª Vara Cível/RJ – Execução nº 0312030-35.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de King Fone Telefonía e Acessórios Ltda e Rogério Luis Pinheiro Lindoso; **(R-19) – Penhora:** 37ª Vara Cível/RJ – Execução nº 0338710-57.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de Rogério Luis Pinheiro Lindoso, Patrícia de Mello dos Santos e King Fone Telefonía e Acessórios Ltda; **(R-20) – Penhora:** 37ª Vara Cível da Capital/RJ – Execução nº 0418589-16.2013.8.19.0001, movida por Ignaz Eventos S.A em face de Patrícia de Mello dos Santos, Rogério Luis Pinheiro Lindoso e King Fone Telefonía e Acessórios Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0424429-9): R\$ 108.014,22 (cento e oito mil, quatorze reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2013 a 2015 e 2017 a 2023; Taxa de Incêndio (inscrição nº 207517-4): R\$ 1.448,46 (hum mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2022.- Cientes os Srs. interessados que fora interposto Agravo de Instrumento nº 0063222-34.2023.8.19.0000 por Rogério Luis Pinheiro Lindoso em face do Ignaz Eventos S.A; e que, conforme despacho de fls. 1623/1624, “... Os débitos de IPTU se subrogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do

início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, *“Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”*; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que conforme despacho de fls. 1623/1624 consta, *“... Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta venha a ser positiva e ainda que haja remissão... A carta de arrematação somente será expedida após a quitação do IPTU, nos termos da determinação supra e a comprovação do pagamento do imposto de transmissão... Caso haja interessados em adquirir o referido bem em prestações, tal proposta deverá ser apresentada por escrito nos autos, com a devida antecedência...”*.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezenove dias do mês de dezembro de 2023.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Vanessa Moraes de Lima Rossi, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.