



**COMARCA DE ITABORAÍ/RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL**  
Avenida Vereador Hermínio Moreira, nº 380, Centro, Itaboraí, RJ.  
Telefone: 3508-7163  
E-mail: itb03vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FAST HOUSE COMÉRCIO DE UTILIDADE DO LAR LTDA-ME, na pessoa de seu representante legal, e à SANDRA MARIA DOMINGOS FRANCISCO ZOMBO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0014149-68.2016.8.19.0023) proposta por ARGOPAR-IT PARTICIPAÇÕES S.A contra FAST HOUSE COMÉRCIO DE UTILIDADE DO LAR LTDA-ME e SANDRA MARIA DOMINGOS FRANCISCO, na forma abaixo:

O DR. RAFAEL LEÃO E SOUZA DA SILVA, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à FAST HOUSE COMÉRCIO DE UTILIDADE DO LAR LTDA-ME, na pessoa de seu representante legal, e à SANDRA MARIA DOMINGOS FRANCISCO ZOMBO, que no dia **16.07.2024**, às **12hs:40min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pelo 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 **23.07.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme despacho de fls. 595, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 357 - descrito e avaliado às fls. 416/417 (em 08/03/2021).- JUSTIFICATIVA: Esta OJA compareceu no endereço da diligência, no dia 03/03, tendo sido informada pelo porteiro José Soares que a proprietária do Apartamento 904 se encontra viajando há meses, sem data prevista de retorno. Sendo que a funcionária que se encontrava no imóvel não permitiu a entrada, alegando que não tinha permissão da proprietária. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (conforme Aviso nº 2/2016 do Juiz Coordenador da Central): IMÓVEL: 904, situado na Avenida Atlântica, nº 1.186, Copacabana, RJ, com uma vaga na garagem, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 21707, fls. 80, livro 2G/7, com correspondente fração ideal de 0,01793 do terreno que é foreiro à união, e na inscrição municipal de nº 0.689.366-3 (IPTU), onde consta com 164m<sup>2</sup>, conforme fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Segundo o porteiro, as janelas são de frente para a Rua Prado Junior. Prédio: Edificação datada de 1957, denominado Edifício Maria José, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, dividido em dois blocos com um total de 60 apartamentos. É servido por quatro elevadores, dois para cada bloco, já modernizados. A portaria é simples, com escada de acesso, funcionamento 24h e circuito interno, porta em vidro temperado e portão de alumínio. Não possui salão de festas e nem playground. Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo de dados do mercado da região. Avalio Indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 0,01793 do terreno em R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.694.000,00 (dois milhões, seiscentos e noventa e quatro mil reais).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro em parte ao Domínio da União**, encontra-se matriculado sob o nº 21.707, (R-2) em nome de Sandra Maria Domingos Francisco, solteira.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0689366-3): R\$ 7.233,10 (sete mil, duzentos e trinta e três reais e dez centavos), referente ao exercício de 2024 (da 4ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 323762-5): não apresenta débitos; Foro (RIP 6001.0017954-07): R\$ 765,45 (setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2024; Condomínio: em aberto a cota de maio/2024 no valor de R\$ 2.512,73 (dois mil, quinhentos e doze reais e setenta e três centavos).- Cientes os Srs. interessados que fora interposto Embargos à Execução (nº 0014149-68.2016.8.19.0023) por Sandra Maria Domingos Francisco Zombo e Fast House Comércio de Utilidade do Lar Ltda em face de Argopar-It Participações S/A.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- 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](http://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, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. 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](http://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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte dias do mês de maio de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Sergio Leonardo da Costa Rodrigues, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rafael Leão e Souza da Silva - Juiz de Direito.