



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 / 3133-2458
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ARMANDO GONÇALVES FRAGOSO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0172664-34.2020.8.19.0001) proposta por SÉRGIO GONÇALVES MORAES contra ARMANDO GONÇALVES FRAGOSO, 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 ARMANDO GONÇALVES FRAGOSO, que no dia **25.11.2024, às 12hs:50min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28.11.2024**, 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. 390 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 561 - descrito e avaliado às fls. 434/435 (29/05/2023).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 29 dias do mês de maio do ano de 2023, às 16:12hs, em cumprimento do Mandado de avaliação compareci / comparecemos ao endereço constante no mandado, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos ao (à) avaliação do imóvel de frente para a Rua Theodoro Salomão Pereira, nº 356, Monte Serrat, nesta Cidade, com benfeitorias, a saber: Pousada Fragoso, a qual abrange o Bloco 01, medindo 400 metros quadrados de área de terreno e 131,81 metros quadrados de área construída, Bloco 02 medindo 400 metros quadrados de área de terreno e 355,01 metros quadrados de área construída e Bloco 03 medindo 400 metros quadrados de área de terreno e 228,47 metros quadrados de área construída. A pousada tem 01 recepção, 01 almoxarifado, 01 cozinha interna, 01 cozinha externa, 01 área de lazer externa, 01 piscina, 10 quartos na ala 500, 10 quartos na ala 600, 05 quartos na ala 700 e 05 quartos na ala 800, totalizando 30 (trinta) quartos. O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, Terreno plano. Rua asfaltada. Imóvel provido de água encanada, saneamento básico e iluminação pública. Avalio a Pousada Fragoso no valor de R\$ 1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.780.195,71 (hum milhão setecentos e oitenta mil cento e noventa e cinco reais e setenta e um centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7.646, (R-4) em nome de Armando Gonçalves Fragoso, divorciado.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 60013): R\$ 17.028,78 (dezesete mil, vinte e oito reais e setenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2022 e 2024.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 663/664, “... Os débitos de IPTU se sub-rogam 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... 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...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira); 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 consta às fls. 663/664 a seguinte decisão: “... Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso está venha a ser positiva e ainda que haja remissão... 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% à Leiloeira. 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de outubro de 2024.- 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 Morais de Lima Rossi, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.