



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. MÁRCIA REGINA SALES CARDOSO, 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 **25.11.2025 às 12hs:10min**, 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 **16.12.2025**, 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. 759 (18/12/2024).- **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO:** Objetivo da Avaliação - Determinação do justo e real Valor para Mercado - Solicitante Sérgio Moraes - Proprietário Armando Gonçalves Fragoso - Localização: Rua Teodora Salomão Pereira, nº 356, Bairro Monte Serrat - Município Itaguaí Estado Rio de Janeiro - Tipo de Imóvel: Prédio Comercial – “Pousada Fragoso”. Data Base 18 de dezembro de 2024. Características do Imóvel: O laudo de avaliação, solicitado pelo Sérgio Moraes, foi elaborado após vistoria no imóvel, realizada em 16 de dezembro de 2014, onde foi feito o levantamento de suas características técnicas e detalhes importantes. Paralelamente a região circunvizinha foi visitada, sendo anotados seus aspectos de ocupação vocacional, construtivo, nível de desenvolvimento, equipamentos urbanos e serviços públicos, possuindo as seguintes informações legais, compulsadas através de dados extraídos da documentação: Obs.: Não fomos autorizados a realizar vistoria interna no imóvel, portanto o estado de conservação foi arbitrado em função do aspecto externo das edificações. Descrição e Endereço: O imóvel objeto deste trabalho consta de um prédio comercial, onde se encontra atualmente a “Pousada Fragoso”, que se situa na Rua Teodora Salomão Pereira, nº 356, bairro Monte Serrat, município de Itaguaí, estado do Rio de Janeiro. Logradouro Público: O imóvel tem frente para o seguinte logradouro: Rua Teodora Salomão Pereira. Este logradouro apresenta características de via secundária, desenvolvendo-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, com aproximadamente 10,00m de largura, possui 1 pista de rolamento, e faixas de rolamento pavimentadas com asfalto. A via possui calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública e apresenta regular estado de conservação. Contexto Urbano (serviços e equipamentos públicos): O local é beneficiado pelos seguintes melhoramentos públicos: Calçamento asfáltico; Rede de telefone; Guias e sarjetas; Rede de luz e força; Rede de água; Transporte coletivo. Rede de esgoto; Iluminação pública; Ocupação Circunvizinha; A região possui densidade demográfica média/alta, nível socioeconômico médio/baixo, encontrando-se próximo ao imóvel as seguintes edificações urbanas: prédios comerciais e residenciais de padrão médio/inferior. Destacando-se comercialmente alguns mercados, restaurantes, bares ao longo da Avenida Ayrton Senna da Silva, e pousadas nas redondezas. Aspecto: Geral da Rua Teodora Salomão Pereira. Análise Documental: Relação de documentos cujas cópias seguem em anexo ao final do laudo: Certidões de RGI: Item/Endereço: Rua Santa Zélia (atual Rua Teodora Salomão Pereira); Matrícula: nº 7.646; Metragem (m²): 1.200,00; Cartório: 2º Ofício de Justiça de Itaguaí, RJ; Data/Registro: 26/09/2024. Guias de IPTU: Item/Endereço: Rua Teodora Salomão Pereira, 356, Bloco 01; Inscrição n.º: 60.013; Área do Terreno: 400,00 m²; Área Construída: 131,81 m²; Item/Endereço: Rua Teodora Salomão Pereira, 356, Bloco 02, Inscrição n.º: 60.014; Área do Terreno: 400,00 m²; Área Construída: 355,01 m²; Item/Endereço: Rua Teodora Salomão Pereira, 356, Bloco 03; Inscrição n.º: 60.015; Área do Terreno: 400,00 m²; Área Construída: 228,47 m²; Totais: Área do Terreno: 1.200,00 m²; Área Construída: 715,29 m². Descrição do Terreno: O terreno em questão, composto de três lotes iguais, possui formato regular, topografia plana, com 90,00 metros de testada para a Rua Teodora Salomão Pereira, e área total de 1.200,00 m², conforme documentação em anexo fornecida pelo solicitante. Descrição das Construções e Benfeitorias: Sobre o terreno retro mencionado, existem construções, cuja descrição será fornecida a seguir: Pousada Fragoso: A Pousada Fragoso é composta de 3 blocos, conforme a seguir: Bloco 01 medindo 400 m² de área de terreno e 131,81 m² de área construída; Bloco 02 medindo 400 m² de área de terreno e 355,01 m² de área construída e Bloco 03 medindo 400 m² de área de terreno e 228,47 m² 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. Obs.: Não obtivemos permissão para vistoria interna, as áreas foram extraídas das guias do IPTU. A distribuição interna foi obtida no Auto de Avaliação anexado ao Processo 0172664-34.2020.8.19.0001, Mandado: 2023004356, Documento: 251/2023/MND, no Cartório da 11ª Vara Cível, Central de Mandados de Itaguaí, Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Padrão Construtivo: Casa Proletária; Estado de Conservação: Reparos Simples; Vida útil: 60 anos; Idade Aparente: 25 anos; Vida Útil Remanescente: 35 anos;

Área Total Edificada: 715,29 m². Obs.: As áreas edificadas foram obtidas através das guias do IPTU. Valor Total do Terreno para Mercado: R\$ 481.548,00. Valor Total das Construções e Benfeitorias para Mercado: 1- Bloco 01: R\$ 108.000,00; 2- Bloco 02: R\$ 290.000,00; 3- Bloco 03: R\$ 186.000,00: Totais: R\$ 584.000,00. Valor Total do Imóvel para Mercado: R\$ 960.000,00. Concluímos que o imóvel, de propriedade de Armando Gonçalves Fragoso, situado na Rua Teodora Salomão Pereira, nº 356, bairro Monte Serrat, no Município de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro, possuindo área total de terreno de 1.200,00m² e área total construída de 715,29 m², tem o valor de mercado definido em R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.005.172,24 (hum milhão, cinco mil, cento e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos), considerando o imóvel para a finalidade específica a que se destina esta avaliação.- 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, 60014 e 60015): R\$ 142.705,30 (cento e quarenta e dois mil, setecentos e cinco reais e trinta centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 934/935 o seguinte despacho: *"... 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. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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. 934/935 o seguinte despacho: *"... Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de novembro de 2025.- 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.) Márcia Regina Sales Cardoso - Juíza de Direito.