



**COMARCA DE ANGRA DOS REIS-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Rua Coronel Carvalho, nº 443, 1º Andar, Centro, Angra dos Reis, RJ.  
Telefone: (24) 3365-6144 / 3377-1161  
E-mail: ang02vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUIZ ANTONIO ROMAGUERA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0007497-22.2021.8.19.0003) proposta por PRIMEAVIATION 2 PARTICIPAÇÕES S.A contra LUIZ ANTONIO ROMAGUERA, na forma abaixo:

O DR. IVAN PEREIRA MIRANCOS JUNIOR, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis - Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LUIZ ANTONIO ROMAGUERA, que no dia **11.02.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **17.02.2025**, 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 termos de penhora às fls. 408 e 649 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 470 - descrito e avaliado às fls. 464/468 (em 29/08/2023), com retificação do valor às fls. 628 (em 14/05/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Da localização e descrição do bem: O terreno é situado no Loteamento denominado Condomínio Ilha do Jorge, Angra dos Reis. LOTE 101-E. O imóvel é um terreno que se encontra livre de construção, na parte alta do condomínio e de frente para o mar na parte interna do condomínio. 20,00m de frente para a rua de circulação; pelo lado direito mede 64,00m para a área 100-E, pelo lado esquerdo, mede 56,00m para a área 102-E, e para os fundos mede 20,00m para a área verde e área 119-E, com área de utilização exclusiva de 1.200,00 metros quadrados, mais a área de uso comum de 1.165,13 metros quadrados, perfazendo uma área total de 2.365,00 metros quadrados. O Condomínio é dotado de toda infraestrutura urbana, segurança particular, portaria 24hs, piscina, área de lazer, campo de futebol. VALOR: R\$ 593.000,00 (quinhentos e noventa e três mil reais).- OBS.: A referida avaliação será atualizada na data do Leilão.- Conforme Certidão do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Angra dos Reis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 10.803, (R-04) em nome de Luiz Antonio Romaguera, separado judicialmente; constando ainda da referida matrícula: (Av-02) – Inscrição de Ocupação: averbação para constar a Inscrição de Ocupação do SPU do teor seguinte: “Serviço do Patrimônio da União – Delegacia do Estado do Rio de Janeiro – Ministério da Fazenda – Certidão de Inscrição da Ocupação com preferência ao aforamento”; (Av-03) – Mudança de Descrição: averbação para constar que o imóvel desta matrícula passou a ter a seguinte descrição: 22,00m de frente para a via de circulação, 22,00m de fundos confrontando com a área verde e com a área 119, pelo lado direito 62,00m confrontando com a área 100 e pelo lado esquerdo 59,00 confrontando com a área 102, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,6551 com a área de utilização exclusiva de 1.232,00m2, mais a área de uso comum de 1.018,21m2, perfazendo a área total de 2.250,21m2, conforme projeto de modificação aprovado pela PMAR em 29/12/87.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 02.31.002.1097.001): R\$ 70.555,23 (setenta mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e três centavos), referente aos exercícios de 2008 a 2024 (10ª cota); Foro: R\$ 20.155,57 (vinte mil, cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 691, “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 referência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN...”.- 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](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 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 arrendimento; 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 decisão de fls. 691, “... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da

*reposição das despesas...*”- 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% 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](http://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 dezenove dias do mês de dezembro 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, Adriana Aparecida de Castro e Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ivan Pereira Mirancos Junior - Juiz de Direito.