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 ALEXANDRE DOS SANTOS ROSA e à ALESSANDRA MIGUEL GARAMBONE ROSA, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0002378-80.2021.8.19.0003) proposta por PRIMEAVIATION 2 PARTICIPAÇÕES S.A contra ALEXANDRE DOS SANTOS ROSA, 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 ALEXANDRE DOS SANTOS ROSA e à ALESSANDRA MIGUEL GARAMBONE ROSA, na qualidade de Condômina, que no dia **23.11.2026, às 12hs:40min,** através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA,** inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25.11.2026,** 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 *"Direito e Ação"* ao imóvel penhorado conforme termos de penhora às fls. 446 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 649, 710, 714, 716- descrito e avaliado às fls. 467/468 (em 08/11/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Aos 19 (dezenove) dias do mês de novembro de dois mil e vinte e dois, às 15:30 horas, neste Município, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora, em exercício na Central de Mandados da Comarca de Angra dos Reis/RJ, signatária deste, em cumprimento ao r. Mandado de Avaliação nº 1797/2022/MND, extraído dos autos do processo supra, Ação movida por Primeaviation 2 Participações S.A. em face de Alexandre dos Santos Rosa, compareci no Condomínio Ilha do Jorge, onde fui atendida pelo funcionário do condomínio, Sr. Lincom, que informou saber precisar o imóvel, indicando o local onde se situa o imóvel objeto da pressente avaliação, ocasião em que procedi a AVALIAÇÃO conforme se segue: trata-se da projeção geométrica nº 62-Bdo Condomínio Ilha do Jorge, situado na Ilha do Jorge, 2º Distrito deste Município, medindo pela frente 20,00m de frente para o mar pelo lado direito mede 68,00m para a área 63-B, pelo lado esquerdo mede 75,00m para a área 61-B, e, aos fundos mede 18,00m para a via de circulação, com área exclusiva de 1.358,00m², mais a área de uso comum de 1.165,13m², perfazendo aárea total de 2.523,13m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,7339%, cadastrado no RGI do cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis, livro 2-AP, fl. 135, livro 2-AQ, fl. 065, matrícula nº 10.764, cadastrado no IPTU sob o nº 02.31.001.1658.001. O método utilizado para a avaliação será o comparativo de vendas e o nível de precisão o normal, tudo conforme determina a NBR 14.653.Após pesquisar sites de compra e venda de imóveis, consultar imobiliárias da região, assim como, obter junto ao condomínio o valor de imóveis adquiridos com dimensão e características que pudessem auxiliar para o embasamento da presente avaliação, sendo o imóvel avaliado escriturado, o avalio em R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 969.893,68 (novecentos e sessenta e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e sessenta e oito centavos). O referido é verdade, do que para constar e surtir seus efeitos legais lavro o presente Auto, o qual assino e dou fé.- 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 25715, em nome de Heitor Peixoto de Castro Palhares, casado pelo regime de separação de bens com Berenice Lopes de Souza Palhares; constando ainda da referida matrícula: (Av-02) – (Convenção de Condomínio): averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi instituído em condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, devidamente registrada sob o R.147 do Livro 3 do Registro Auxiliar deste Ofício de Justiça, conforme se verifica da AV.01 da matrícula nº 10764, fls. 135 do Livro 2-AP, em 22/12/1986; (AV-03) – (Inscrição de Ocupação): averbação para constar que a Inscrição de Ocupação com preferência ao aforamento, referente ao imóvel objeto da presente matrícula, extraída do Processo nº 10768.012316/86-33 (Rio), em nome de PROMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outros, como ocupante do terreno de Marinha, com direito preferencial ao aforamento, na forma do art. 105, item 1º, DL 9.760/46; (Av-04) – (Pacto Antenupcial): consta que o Pacto Antenupcial, realizado entre Heitor Peixoto de Castro Palhares e Berenice Lopes de Souza Palhares, foi celebrado conforme Escritura Pública, lavrada nas notas do Cartório do 22º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 1533, às fls. 056, datada de 21/01/1974, do qual ficou convencionado que o regime a vigorar durante o casamento será o da separação total de bens; (AV-05) – (Promessa de Compra e Venda): averbação para constar que o imóvel, objeto da presente matrícula, encontra-se compromissado com Alexandre dos Santos Rosa, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Alessandra Miguel Garambone Rosa, na vigência da Lei nº 6.515/77; (AV-06) – (Ajuizamento da Ação de Execução): Juízo de Direito da 2ª Vara cível da Comarca de Angra dos Reis/RJ, movido pelo Condomínio Ilha do Jorge (Exequente), em face de Alexandre dos Santos Rosa (Executado), já qualificado, objeto do Processo nº 0002378-80.2021.8.19.0003; (AV-07) – (Penhora do Direito e Ação): Averbação para constar que pelo termo de Penhora, datado de 06/10/2022, extraído do Processo nº 0002378-80.2021.8.19.0003, dado e passado na 2ª Vara Cível de Angra dos Reis/RJ, fica registrada a Penhora, onde figura como Executado: Alexandre dos Santos Rosa, e como Exequente: PRIMEAVATION 2 PARTICIPAÇÕES S/A; (AV-08) – Indisponibilidade: Processo 0136600-55.2009.5.01.0003 do Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da

1ª Região – 3ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, consta a indisponibilidade de bens contra o nome de Alexandre dos Santos Rosa.- Consta acostada as Fls. 406/411 Escritura de Promessa de Compra e Venda com Quitação de Preço, sendo Outorgante Promitente Vendedor Heitor Peixoto de Castro Palhares e sua esposa Berenice Lopes de Souza Palhares e, Outorgado Promissário Comprador o Réu.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 02.31.001.1658.0001): R$ 35.216,71 (trinta e cinco mil, duzentos e dezesseis reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2022 e 2025 a 2026; Foro: R$ 65.679,59 (sessenta e cinco mil, seiscentos e setenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls 827 "*... A venda se dará de forma 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 preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN... O laudêmio pela arrematação, se devido, será de responsabilidade do arrematante...".*- 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.- Fica o executado intimado 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 lanços 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, conforme decisão de fls. 827 "*... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo do ressarcimento 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 valor de 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 dividido entre as partes), 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) 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 nove dias do mês de novembro de 2026.- 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, Adriana Aparecida de Castro e Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ivan Pereira Mirancos Junior - Juiz de Direito.