



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3520 / 3133-3779
E-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MGPM EMPREENDIMENTOS LTDA, na pessoa de seu representante legal; aos Espólios de KALMAN NAGY, de NILZA GONÇALVES NAGY e de Espólio de JUSTINA DE JESUS GONÇALVES, na pessoa de sua Inventariante REGINA GONÇALVES NAGY; aos Espólios de JOSÉ GONÇALVES e de IVONE ALVES DE FARIA, na pessoa de sua Inventariante ANA MARIA GONÇALVES; aos Espólios de ARY GONÇALVES GANGANA e de NEUZA GONÇALVES GANGANA, na pessoa de seu Inventariante MAURÍCIO GONÇALVES GANGANA e à DELPHIM GONÇALVES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença (Processo nº 0053465-91.2015.8.19.0001) proposta por MGPM EMPREENDIMENTOS LTDA e Espólio de KALMAN NAGY em face de Espólio de NEUZA GONÇALVES GANGANA, Espólio de NILZA GONÇALVES NAGY, Espólio de JOSÉ GONÇALVES, Espólio de ARY GONÇALVES GANGANA, Espólio de JUSTINA DE JESUS GONÇALVES e Espólio de IVONE ALVES DE FARIA, na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito da Quinquagésima 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 MGPM EMPREENDIMENTOS LTDA, na pessoa de seu representante legal; aos Espólios de KALMAN NAGY, de NILZA GONÇALVES NAGY e de Espólio de JUSTINA DE JESUS GONÇALVES, na pessoa de sua Inventariante REGINA GONÇALVES NAGY; aos Espólios de JOSÉ GONÇALVES e de IVONE ALVES DE FARIA, na pessoa de sua Inventariante ANA MARIA GONÇALVES; aos Espólios de ARY GONÇALVES GANGANA e de NEUZA GONÇALVES GANGANA, na pessoa de seu Inventariante MAURÍCIO GONÇALVES GANGANA e à DELPHIM GONÇALVES, que no dia **16.07.2024, às 13hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrita 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 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 1272/1273, o imóvel em questão no supramencionado autos.- **LAUDO PERICIAL:** Descrição do Imóvel: Trata-se de um terreno de 831,00m², plano, com 3 (três) apartamentos edificadas em 3 pavimentos, identificados como 101, 102 e 201, situados na Rua Jardim Botânico, nº 677, Jardim Botânico, Rio de Janeiro, RJ. O terreno possui acesso pela Rua Jardim Botânico, nº 677 com testada de 2,78m e pela Rua Saturnino de Brito nº 31 com testada de 30,20m, onde funciona um estacionamento no local. A edificação erguida para os apartamentos possui estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria, revestidas com pintura e cerâmica sobre emboço, totalizando 470,00m² de área construída. O padrão construtivo das unidades é médio, sendo as unidades 102 e 201 muito depreciadas. A localidade onde situa-se o imóvel objeto da presente lide é o Bairro do Jardim Botânico, Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro, região residencial de classe média / alta onde concentra um vasto comércio varejista diversificado com lojas de rua, galerias, centros comerciais, restaurantes, clubes, além de várias opções de lazer. A valorização imobiliária do local é acentuada, com o lançamento de vários empreendimentos residenciais e comerciais, ao longo dos últimos anos, junto com escolas, supermercados e demais estabelecimentos. Verifica-se também excelente infraestrutura urbana com a presença das concessionárias de serviços públicos, dispondo de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia etc. Podemos verificar uma grande oferta de transporte público através de diversas linhas de ônibus, interligando os demais bairros e o Centro da cidade. **CONCLUSÃO:** Podemos concluir que o imóvel objeto da presente lide, foi avaliado pelo Método Residual no valor de R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 14.463.599,38 (quatorze milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, quinhentos e noventa e nove reais e trinta e oito centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20813, **(R-1/Av-4)** em nome de 1) Justina de Jesus Gonçalves, viúva; 2) José Gonçalves; 3) Delphim Gonçalves; 4) Nilza Gonçalves Nagy, casada pelo regime da comunhão de bens com Kalman Nagy; 5) Neuza de Jesus Gonçalves; na proporção de 36/100 para a 1ª e 16/100 para cada um dos 2º, 3º, 4º e 5º; constando ainda da referida matrícula: **(R-2) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.034953-9, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Justina de Jesus Gonçalves e Outros; **(R-3) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2006.120.033496-6, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Justina de Jesus Gonçalves e Outros; **(Av-5) – Divórcio** de Kalman Nagy e Nilza Gonçalves Nagy; **(R-6) – Partilha de 16/100 do imóvel:** Transmittente: o ex-casal Kalman Nagy e Nilza Gonçalves Nagy; Adquirentes: 1) Espólio de Kalman Nagy, e, 2) Nilza Gonçalves Nagy, na proporção de 8/100 para cada um; **(Av-8) – Alteração** do nome da cônjuge mulher e 2ª adquirente para Nilza dos Anjos Gonçalves; **(R-9) – Adjudicação de 8/100 do imóvel** decorrente do inventário dos bens deixados pela finada Nilza dos Anjos Gonçalves, constando como adquirente: Regina Gonçalves Nagy, solteira; **(R-10) – Compra e Venda de 8% do**

imóvel: constando como Transmitente: Regina Gonçalves Nagy, e, como Adquirente: MGPM Empreendimentos Ltda.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrições nºs 1852529-5, 1852532-9, 1852531-1 e 1852530-3): R\$ 247.471,20 (duzentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e setenta e um reais e vinte centavos), referente aos exercícios de 1998, 1999, 2001, 2002, 2015 e 2018 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrições nºs 784163-8, 2365580-6, 784165-3 e 2640824-5): R\$ 8.451,22 (oito mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito.- 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) 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, 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 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 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e seis dias do mês de junho 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena Palhares Freire, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Aparecida da Costa Bastos - Juíza de Direito.