



**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 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à IMOBILIÁRIA LETRA S/A, na pessoa de seu representante legal, e à ROGÉRIO SIMÃO HELOU, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0001566-38.2021.8.19.0003) proposta por CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY contra IMOBILIÁRIA LETRA S/A e ROGÉRIO SIMÃO HELOU, 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 IMOBILIÁRIA LETRA S/A, na pessoa de seu representante legal, e à ROGÉRIO SIMÃO HELOU, que no dia **24.04.2025, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29.04.2025**, 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 “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 270 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 249 - descrito e avaliado às fls. 278/281 (em 14/07/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL: Do objeto da avaliação: Imóvel situado no Lote nº 32, Quadra 12, Área 20, do Loteamento Porto Bracuhy, situado no Bracuhy, 2º Distrito de Angra dos Reis, matrícula 25495. Da Vistoria: A vistoria ocorreu no dia 19 de junho de 2024, às 16:00, ocasião em que compareci no local, onde fui atendida pelo caseiro, Sr. Nicolas Garcias Rodrigues, CPF 161.483.967-00, que após tomar ciência dos termos do presente mandado, efetuou contato telefônico com seu empregador e franqueou a minha entrada no imóvel. Do Imóvel: O imóvel está descrito no Registro Geral de Imóveis como: Lote nº 32 da Quadra 12, da Área 20 do Loteamento Porto Bracuhy, situado no 2º Distrito deste Município, cujo lote mede 15,00m de frente para o Beco da Garoupa, pelo direito com o Lote nº 31 mede 56,37m, pelo lado esquerdo mede 58,44m, divisando com o Lote nº 33, e, aos fundos mede 15,00m divisando com a Darsena Aquarius, com área total de 802,59m<sup>2</sup>, cadastrado no RGI do cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis, matrícula 25495 e, inscrição de IPTU nº 02.10.012.0505.001, com área de terreno de 803,00 e área construída de 0,00 metros quadrados. Cálculo do Imóvel - Método de Avaliação: 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. Das amostras de imóveis encontradas, que guardam alguma relação com o imóvel ora avaliado, considerando os atributos que pudessem vir a influenciar o preço do bem avaliando, considerando as condições atuais do mercado e, que o imóvel possui RGI, o AVALIO em R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.884.697,95 (hum milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos).- 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 25495, em nome de Letra S.A Crédito Imobiliário S.A; constando ainda da referida matrícula: (Av-02) – Hipoteca em favor do Banco Brasileiro Comercial S.A – BBC; (Av-03) – Penhora: 12ª Vara Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 2003.51.01.018270-5, Ação movida por BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social contra Casa ARD Comércio e Participações Ltda e Outros; (Av-04) – Indisponibilidade: TRF1 – Tribunal Regional Federal da Primeira Região – DF – Brasília – Processo nº 00628748420134013400, contra o nome de Imobiliária Letra S.A; (Av-05) – Indisponibilidade: 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº 05155982120074025101, contra o nome de Imobiliária Letra S.A; (Av-06) – Gravame de Enfitese Federal sobre o imóvel da matrícula nº 244 e seus derivados, devendo este Serviço Registral se abster de praticar qualquer ato definitivo, translativo de domínio, sobre os imóveis objetos das mencionadas matrículas e de suas matrículas derivadas até posterior legalização dos imóveis junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU/RJ), conforme consta dos Ofícios expedidos pela SPU/RJ averbados sob a Av-27 da matrícula nº 244, às folhas 274 do Livro 2-BN, em 18/03/2015.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 02.10.012.0505.001): R\$ 414.511,49 (quatrocentos e quatorze mil, quinhentos e onze reais e quarenta e nove centavos), referente aos exercícios de 1999 a 2025; Condomínio: R\$ 214.788,68 (duzentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e oito reais e sessenta e oito centavos), conforme planilha datada de 13/02/2025.- Cientes os Srs. interessados que *havendo necessidade de pagamento de laudêmio pela arrematação, a obrigação caberá ao arrematante*. cientes ainda que, conforme decisão de fls. 383, “... 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 preferência, 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 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](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 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 ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 383, “... 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% ao Leiloeiro. 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 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 treze dias do mês de março de 2025.- 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.