

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO GERAL PORTOGALO em face de TÁSSIO COSTA FERREIRA (Processo nº 0805680-16.2023.8.19.0003), na forma abaixo:

O Dr. IVAN PEREIRA MIRANCOS JUNIOR, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a TÁSSIO COSTA FERREIRA, de que no dia **14/07/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **17/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado no ID 128036022, descrito e avaliado às fls. ID 153411098, em 31/10/2024. DIREITO E AÇÃO. Imóvel: Gleba G, unidade 31, que possui subdivisão informal em 31-A e 31-B – Angra dos Reis/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Descrição do bem: Imóvel da Gleba G, unidade 31 desmembrada em 31A e 31B. Tipo de ocupação: residencial. Vistoria: indireta. Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. Foram selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de imóveis similares em oferta ou negociados, e opiniões de corretores, e com base nestes dados determinou-se o valor do imóvel objeto dessa avaliação, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes. Avaliação: Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente auto e após procedidas as indispensáveis diligências, avalio o imóvel em **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, com as devidas ponderações, incluindo o comportamento do mercado; o fator de baixa liquidez, alta nas ofertas e a oscilação financeira no país. De acordo com o Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34 e registrado em nome de Portugalo Turismo S/A. Conforme informação do condomínio no ID 69772852, o imóvel está sob a posse contínua do executado, de acordo com a certidão de IPTU e com o documento de registro de moradores na Administração. Os débitos de IPTU serão informados no ato do pregão. De acordo com planilha no ID 180645693, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em março/2025, ao valor de R\$ 123.703,66. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente

comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezesseis dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.