

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

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO GERAL PORTOGALO em face de DIOGO DE LUCAS FORTES (Processo nº 0802010-04.2022.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉA MAURO DA GAMA LOBO D'EÇA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a DIOGO DE LUCAS FORTES e a GABRIELA MENEZES CORREIA DE LUCAS FORTES, de que no dia **24/10/2025**, às 12:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/nº, Angra dos Reis/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **24/10/2025**, às 13:00 horas, no mesmo portal e local, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado no id 132629129, descrito e avaliado no id 208549997, em 14/07/2025. DIREITO À AQUISIÇÃO. AUTO DE AVALIAÇÃO: Descrição do bem: Condomínio Portogalo, GL F Desm. Lt 80 L. Tipo de ocupação: residencial. Vistoria: avaliação 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 determinouse 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\$ 900.000,00 (novecentos 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 Registro de Imóveis da Comarca de Angra dos Reis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 171, registrado em nome de Diogo de Lucas Fortes, casado com Gabriela Menezes Correia de Lucas Fortes, constando os seguintes gravames: 1) AV.2: Alienação Fiduciária do referido imóvel em favor do Itaú Administradora de Consórcios Ltda; 2) R-3: Penhora oriunda do presente feito. Os débitos de IPTU serão informados no ato do pregão. Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 255.542,33. 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 exigidas pela 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pessoalmente ou pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. – 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 e no sítio do leiloeiro público: 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 oito dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.