

**JUÍZO DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais em fase de execução movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR COSME VELHO** em face de **CARLA ANDRADE MELLO. Interessado: Otavio Tacito de Carvalho.** Processo nº 0288185-71.2013.8.19.0001, na forma a seguir: **O DOUTOR MAURICIO CHAVES DE SOUZA LIMA, JUIZ TITULAR DA 30ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ, FAZ SABER** aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a Executada, de que no dia **no dia 07/08/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br** e **presencial, no Fórum Central da Comarca da Capital, 5º andar da Lâmina Central, Hall dos elevadores - situado na Av. Erasmo Braga nº 115, Castelo/RJ** pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 935, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14/08/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico e mesmo endereço presencial**, a quem mais der a partir de **35% (trinta e cinco por cento) do valor da avaliação judicial**, que corresponde a importância de **R\$ 1.543.850,00 (um milhão e quinhentos e quarenta e três mil e oitocentos e cinquenta reais)**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 633/682 e esclarecimentos prestados às fls. 847/860, tendo a devedora impugnado a avaliação. O Valor da execução é de 1.548.186,14, **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: Praça São Judas Tadeu nº 06 apartamentos 601 com a fração de 1050/10.000 do terreno, com direito a 05 vagas indeterminadas no pavimento térreo ou 1º pavimento de garagem. PREGUESIA- GLÓRIA. INSCRIÇÃO-FRE nº 1401354. C.L. 15163. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede: 18,97m de frente para a praça São Judas Tadeu e mais 10,54m em curva interna, subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Efigênio Sales, por onde mede 36,60m; 31,00m na linha dos fundos por onde confronta com o nº 101 da Rua Efigênio Sales, de Hilton Braga de Oliveira e Darcy Ribeiro de Almeida, à direita mede 31,00m mais 12,20m (alargando o terreno) mais 12,00m (aprofundando o terreno) confrontando com os prédios nº 477 (antigo 141 e 469 (antigo 139) da rua Cosme velho, pertencentes respectivamente a Noemi Sugusta de Magalhães Pinto e Ernesto Gomes ou sucessores. **Inscrição Municipal nº 14013544. LAUDO PERICIAL**: “Apartamento de cobertura, uso residencial, localizado na Praça São Judas Tadeu, nº 06, bairro do Cosme Velho, zona sul desta cidade. Composto por amplo salão, sala de jantar, terraço frontal e lateral, extenso corredor entre a frente e os fundos ligando o salão aos 5 quartos (três suítes) e o banheiro social. Área de serviço com lavanderia, depósito e duas dependências de empregada. A área é de 590 m2. No site do leiloeiro consta anexado o laudo pericial na íntegra, bem como os seus esclarecimentos.” **Avaliado o imóvel em R\$ 4.411.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e onze mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 124374) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.9-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0224467-76.2008.8.19.0001; **R.10-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0441322-39.2014.8.19.0001; **R.11-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 30ª Vara Cível, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é isento de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 1.503.720,18, mais

acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor de R\$ 1.884,05, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor de R\$ 1.505.065,52. O edital será publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio deste leiloeiro público: [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br) e no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), e por pelo menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta de arrematação de forma parcelada, deverá ser feita consoante o art. 895, I e II do CPC. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, está 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 dias. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, taxa de incêndio e condomínio, desde que o preço comporte seu pagamento integral, atendendo-se ao que consta no artigo 130, parágrafo único do CTN. **Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação do IPTU e cota condominial, o Condomínio concederá 50% de desconto do saldo a pagar (pelo arrematante) referente ao débito condominial (somente com pagamento à vista), conforme decidido em assembleia geral extraordinária.** E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil.** Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dez dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, ANILDA MERCEDES MAIA RIBEIRO, CHEFE DA SERVENTIA, Mat. 01-14293, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR MAURICIO CHAVES DE SOUZA LIMA, JUÍZA TITULAR DA 30ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ