

JUIZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - 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 Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GALEÕES** em face de **ANDRÉ NUNES DOS REIS**. Processo nº 0025334-72.2021.8.19.0203, na forma a seguir: **O DOUTOR JOSE ALFREDO SOARES SAVEDRA, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - 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 o Executado, de que **no dia 25/02/2025 às 12:00 horas,** através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES,** telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 273, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/02/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico,** a quem mais der a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação,** o imóvel penhorado e avaliado conforme fls. 211 e 253. O executado foi intimado da penhora (fl. 215) e da avaliação (fl. 258). O valor da execução é de R\$ 25.419,86. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Avenida Geremário Dantas nº 968, Apartamento nº 605 do Bloco 03 e correspondente razão de 0,254/96 do terreno. FREGUESIA: JACAREPAGUÁ. - INSCRIÇÃO FRE nº 504180 MP C.L.2.304-4. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede 66,00m de largura na frente e nos fundos; 129,00m pelo lado direito e 104,00m pelo lado esquerdo; confrontando à direita com o prédio nº 990, da Viúva Camacho ou sucessores; à esquerda com o número 904, de Manoel Felino Tenório, e nos fundos com o Asilo ou Colônia dos Alemães. **Inscrição Municipal nº16018939. Imóvel localizado na Pechincha com 55 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO:** AV GEREMÁRIO DANTAS 968 BL3 APT 605, PROCEDI A AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL UMA VEZ QUE O OCUPANTE NÃO ME FRANQUEOU A ENTRADA NO APARTAMENTO. DE ACORDO COM A DOCUMENTAÇÃO ANEXADA A PRESENTE ORDEM JUDICIAL, APÓS PESQUISA NO SITE DA PREFEIRA DO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 184.161,00. AVALIAÇÃO ATUALIZADA EM R\$192.826,59 (cento e noventa e dois mil e oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta e nove centavos)**” Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 124252) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.16-AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá -RJ, Penhora dos Presentes Autos; **R.17-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá -RJ, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é remido de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 8.645,08, 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\$ 661,54, mais acréscimos legais. Existe débito condominial no valor de R\$ 35.144,89, além do valor dos presentes autos. 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 NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da 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.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, e pelo menos uma vez 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. 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. Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Na hipótese de proposta parcelada, deverá apresentar proposta diretamente nos autos do processo. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 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 vinte e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, RICARDO DE ABREU MONTEIRO DE BARROS. Mat. 01-14750, o fiz digitar e subscrevo. **Doutor Jose Alfredo Soares Savedra, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - COMARCA DA CAPITAL – RJ.**