

JUIZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE MADUREIRA - 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 Cotas Condominiais movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE EVEREST** em face de **PAULO ROBERTO SALLES DOS SANTOS**. Processo nº 0018945-79.2018.8.19.0202, na forma a seguir: **O Doutor Carlos Eduardo Lucas de Magalhães Costa, Juiz Titular 5ª Vara Cível do Fórum Regional de Madureira – 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 **no dia 09/04/2025 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. 414, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/04/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **60% do valor da avaliação**, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fl. 308, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme através do advogado devidamente constituído (fl. 204). O Valor da execução é de R\$ 23.419,26, devendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “**RUA IBIÁ**, nº 517, Bloco 2, apto 204 e sua correspondente fração ideal de 7219/3.480.000 do terreno, designado por lote 1 do.PA 39.338, medindo: 94,50m de frente pela Rua Ibiá, nos fundos 81,50m mais 29,50m, (aprofundando o terreno) mais 57,50m (alargando o terreno) e configurando com a medida anterior, um ângulo obtuso interno, limitando com a Travessa Capitão Vieira, mais 55,00m: (aprofundando o terreno), sendo que 12,00m limita com o final da Travessa Capitão Vieira, antiga Travessa Alves, mais 75,50m (alargando o terreno) mais, 87,00m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso, externo, mais 46,50m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo mais 224,50m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno a direita mede 51,00m limitando, com a lateral esquerda do lote destinado a escola, a esquerda mete 15,00m limitando com o final da Rua Ibiá, antiga Rua Pedreira, mais 5,50m alargando o terreno mais 18,50m, (aprofundando o terreno), mais 90,50m (alargando o terreno) mais 76,50m (aprofundando o terreno), mais 198,00m (alargando o terreno), mais 22,50m, configurando com a anterior um ângulo obtuso externo, mais 136,00m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno, confrontações, a esquerda com a faixa de ocupação da Light Serviços de Eletricidade S/A, laterais do prédio nº 496, da Rua Apurinãs de Anisio Poço Gonçalves e com o fim da Rua Apurinãs, antiga Travessa Pinto Guedes, fundos dos prédios nºs 443, de Otacilio Alves Bareto, 431 de Julia Frazão de Souza 421 de Tereza vieira, 411 de Orquidea Cabral, e 397 de Wolgrand Ferreira, todos da Rua Apurinãs, casa 504 a Rua Ibia, de José Ives Melo, e pelos fundos com a Rua Capitão Vieira, 360 de Paulo Grille, nº461 de Juvenil Valadão de Souza, Julia Maria de Souza e Olga Castilho Peres, Rua Sargento Waldemar Lima, 516, de Lavina Alexandrina de Souza, nº 534 de Tito Pires da Costa e terreno de Manoel Novaes e terrenos de sucessores de Joaquim Alves Papulo.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 16763260.** - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Rua Ibiá nº 517 ap. 204 do Bloco 02 no Bairro de Turiaçu, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) Avaliação** do imóvel acima mencionado descrito e caracterizado às fls. 277, 290/292, 301 e 302, dos Autos, que acompanha o mandado, composto de 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, com direito a uma (01) vaga de garagem, por vez de chegada. Trata-se de imóvel residencial com 49,00m² (2º Guia do IPTU) edificado no nível do logradouro público. O imóvel avaliando possui estrutura geral de concreto armado, padrão de acabamento normal, possuindo infraestrutura completa tais como: redes de água e esgoto, pavimentação, energia elétrica, transportes coletivos, O padrão de comércio observado

é regular e a atratividade também regular. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado no Bairro, sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra. Considerando as condições de mercado e os atributos particulares do imóvel, levando-se em conta com a proximidade da "Comunidade Favela Morro do Faz Quem Quer", local de notória periculosidade. **Valor de Avaliação: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 87503/2 - DF - 3/44) do 8º Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.7-SUB-ROGAÇÃO:** Fica Sub-rogado junto à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, a dívida atual de CZ\$ 217.262,54, a ser paga por meio de 275 prestações mensais no valor de CZ\$ 699,10 cada uma, vencendo a 1ª em 28.02.87, ao juro de 6,4% ao ano; **R.8-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE MADUREIRA, Penhora dos presentes autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e não possui débitos de IPTU. 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\$ 256,54, mais acréscimos legais. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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. 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. 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. 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 dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Fabiane Henriques Ferreira Rodrigues, Mat. 01-25811, o fiz digitar e subscrevo. O Doutor Carlos Eduardo Lucas de Magalhães Costa, Juiz Titular 5ª Vara Cível do Fórum Regional de Madureira – Comarca da Capital – RJ.