

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - 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 OCEAN DRIVE** em face do **ESPÓLIO DE LUCIA FERRO COSTA GALVÃO BUENO**, representado pelo Inventariante **CARLOS EDUARDO SANTOS GALVÃO BUENO**. Terceiro interessado: **JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A**. Processo nº 0035957-90.2015.8.19.0209, na forma a seguir: A **Doutora Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri, Juíza Titular da 4ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - 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 **13/05/2025 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. 381, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/05/2025 às 12:00 horas**, **no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o direito e ação do imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 325, 342 e 376, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 302 e 325, através do advogado. O Valor da execução destes autos é de R\$165.801,55. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** APARTAMENTO 507 do Bloco I do edifício a ser construído sob nº 6900 pela AVENIDA SERNAMBETIBA, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, com direito a 01 vaga para guarda de automóvel de passeio localizada no subsolo, e correspondente frações de 00,002694 (aptº), 0,000977 (ETE), e 0,00020462 (Clube) do respectivo terreno que mede 48,04m de frente pela Avenida Sernambetiba, nos fundos mede 18,50m em reta pela Rua Desembargador Elmano Cruz, antiga Rua D, deste ponto aprofundando o terreno, no sentido dos fundos para frente mede 30,05m mais 31,50m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo mais 31,50m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externa mais 30,05m aprofundando o terreno no sentido da frente para os fundos até retornar ao alinhamento da Rua Desembargador Elmano Cruz (antiga Rua A), por onde mede 26,86m alargando o terreno em reta, a direita mede 23,56m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Sernambetiba, com o alinhamento da Rua Adão Pereira Nunes (antiga Rua E), por onde mede 5,00m em reta mais 20,03m em curva externa subordinada a um raio de 25,50m mais 52,51m em reta mais 4,71m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Desembargador Elmano Cruz (antiga Rua A), por onde mede 18,49m em reta mais 25,92m em curva interna subordinada a um raio de 16,50m. esquerda mede 31,42m em curva interna subordinada a um raio de 20,00m, concordando com o alinhamento da Rua Padre Alfredo Perez Gonzales (antiga Rua D), por onde mede 71,41m mais 4,71m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Desembargador Antônio Pereira Pinto (antiga Rua A), por onde mede 24,02m mais 4,71m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Desembargador Elmano Cruz (antiga Rua A), confrontando à direita com a Rua Adão Pereira Nunes, a esquerda parte com a Rua Padre Alfredo Perez Gonzales e parte com a Rua Desembargador Antônio Pereira Pinto e nos fundos parte com área destinada a jardins e Parte com a Rua Desembargador Elmano Cruz. Inscrição no FRE 1.663.165-7 e CL sob o nº 9133-0." **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 19959428. Imóvel localizado na Barra da Tijuca com 58 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO:** AVENIDA LUCIO COSTA nº 6900, bloco 1, apt 507- BARRA DA TIJUCA - RJ. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9. RGI (capital), tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. **DO EDIFÍCIO:** Com direito a (01) uma vaga de garagem situadas no subsolo, e

corresponde a fração de 00,2694 do terreno, matrícula número 192.648 do Registro de imóveis do 9º Ofício da Capital do Estado do Rio de Janeiro. **DA DESCRIÇÃO:** O apartamento tem 58m² de área. O Edifício contém piscina, quadra, sauna, academia, estacionamento aberto e tem aproximadamente vinte e sete anos de construção. Informo a Vossa Excelência que compareci ao local a fim de realizar a avaliação direta do imóvel, mas **este encontra-se desocupado e trancado**, segundo informação do porteiro Fabiano Martins, razão pela qual apresento a V.Ex.^a. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** tendo como parâmetro a área edificada constante no espelho do IPTU. Isto posto, AVALIO indiretamente O IMÓVEL ACIMA DESCRITO. Valor de Avaliação: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). **Valor atualizado da avaliação: R\$ 837.643,54 (oitocentos e trinta e sete mil e seiscentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos).** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 192.648) do 9º Serviço Registral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.12-RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Av. Lucio Costa, antes conhecida Av. Sernambetiba; **R.17-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA/RJ, Processo nº 0354763-11.2016.8.19.0001. **R.18-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA BARRA DA TIJUCA, penhora dos Presentes. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 172.099,74, 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\$ 787,04, mais acréscimos legais. Além da execução dos presentes autos, existe mais débito condominial, cujo valor até março de 2025 é de R\$ 88.429,01. A empresa João Fortes Engenharia S/A, informou que não existe débito em relação a unidade que será leiloado, informação prestada em 21/03/2025, através do e-mail atendimento@joaofortes.com.br. 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. 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 no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. 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, 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 e sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, FERNANDA CELIA ABREU OLIVEIRA. Mat. 01-20111, o fiz digitar e subscrevo. A **Doutora Bianca Ferreira do**

Amaral Machado Nigri, Juíza Titular da 4ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - Comarca da Capital – RJ.