

**JUIZO DE DIREITO DA 2ª 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 PASCOAL** em face de **MARCO ANTONIO LOBO** e **ROSANGELA PRADO LOBO**. **Terceira Interessada: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Processo nº 0031816-44.2018.8.19.0202, na forma a seguir: **O Doutor Danilo Nunes Cronemberger Miranda, Juiz em Exercício na 2ª 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 os Executados, de que no dia **no dia 24/06/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 268, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/06/2025 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 bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 205 e 229, tendo os devedores tomado ciência da penhora e da avaliação através de intimação postal (fls. 207, 208, 254 e 255). O Valor da execução desde processo é de R\$ 31.079,88

**DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** RUA IBIÁ, PRÉDIO N° 517 – APT° 602 DO BLOCO 03, e a fração ideal de 7281/3.480.000 do respectivo terreno, medindo em sua totalidade: 94,50m de frente pela Rua Ibiá (antiga Rua Pedreira), nos fundos 81,50m mais 29,50m, (aprofundando o terreno) mais 57,30m (alargando o terreno), e configurando com a medida anterior um angulo obtuso Interno, limitando com a Travessa Capitão Vieira, antiga Travessa Alves, mais 55,00m (aprofundando o terreno), sendo que 12,00m limita com o final da Travessa Capitão Vieira (antiga Travessa Alves), mais 73,50m (alargando terreno) mais 87,00m, configurando com a medida anterior um angulo obtuso externo, mais 46,50m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo mais 224,50m, configurando com a medida anterior um angulo obtuso interno; à direita mede 51,00m limitando com a lateral esquerda do lote destinado a escola; à esquerda mede 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 (aprofundado a terreno), mais 198,00m (alargando o terreno), mais 22,50m configurando com anterior um ângulo a obtuso externo, mais 136,00m configurando com a medida anterior um angulo obtuso interno. Lote destinado a escola a ser doado ao município do Rio de Janeiro, medindo; 31,50m de frente pela Rua Ibiá (antiga Rua Pedreira), 28,00m de fundos, 51,50m à direita e 51,00m à esquerda, limitando com a lateral direita do lote nº 1; confrontando à esquerda com faixa de ocupação da Light Serviços de Eletricidade S/A, laterais do prédio nº 496, da Rua Apurinãs, de Anísio Poço Gonçalves, e com o fim da Rua Apurinãs, antiga Travessa Pinto Guedes, fundos dos prédios nºs 443 de Otacílio Alves Barreto, 431 de Julia Frazão de Souza, 421 de Tereza Vieira, 411 de Orquídea Cabral, e 397 de Wolgrand Ferreira, todos da Rua Apurinãs, casa 504 da Rua Ibiá, de José Alves Melo, anteriormente de Antônio Moreira Ramos, e pelos fundos com a Rua Capitão Vieira nº 360, de Paulo Grille, nº 461 de Juvenil Valadão de Souza, Julia Maria de Souza e Olga Castilho Peres, Rua Sargento Waldemar Lima nº 516, de Lavinia 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: 1676436-7.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Rua Ibiá nº 517 do Bloco 03 ap. 602 no Bairro de Turiaçu, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) avaliação do imóvel acima mencionado, descrito e caracterizado às fls. 148/150, através da Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis, que acompanha o mandado,

composto de dois (02) quartos, sala, cozinha, banheiro, com direito a uma (01) vaga na garagem, por vez de chegada. Trata-se de imóvel residencial com área edificada de 49,00m<sup>2</sup> (segundo a Guia do IPTU), edificado no nível do Logradouro público, com idade aproximada de 38 (trinta e oito) anos. 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".

**Avalio o imóvel em R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 82482-A) do 8º Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.9-HIPOTACA:** VALOR: R\$20.000,00. JUROS: 12,0000% ao ano, FORMA DE PAGAMENTO 24 parcelas mensais sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 13 de agosto de 2000 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. A quantia mutuada será restituída pela Devedora à Caixa, no prazo de amortização previsto por meio de encargos mensais e sucessivos, cuja prestação, calculada segundo o Sistema de Amortização Crescente foi dado ao imóvel o valor de R\$32.000,00. DEVEDORES: MARCOS ANTONIO LOBO e sua mulher ROSANGELA PRADO LOBO; CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;

**AV.10-A RETIFICAÇÃO AO ATO R-9:** Fica retificado a forma de pagamento quanto ao número de parcelas mensais, para o correto, que são de 240, e não como constou. 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\$ 249,09, 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 desde 2019 a 2022, com inscrição na dívida ativa. 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 NCCP: 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. A arrematação cancela a hipoteca, na forma do artigo 1499, VI do CC. 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 onze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, MARIANE TERRITO DE BARROS. Mat. 01-27828. **O Doutor Danilo Nunes Cronemberger Miranda, Juiz em Exercício na 2ª Vara Cível do Fórum Regional de Madureira – Comarca da Capital – RJ.**