

JUÍZO DE DIREITO DA 11ª 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 Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OPUS TCHAIKOVSKY** em face do **ESPÓLIO DE ARMINDO D' ALMEIDA MACHADO JUNIOR** e **ESPÓLIO DE HILDA DE JESUS LOPES CANAVARRO MACHADO**, representados pelo Inventariante **TED DA SILVA MACHADO**. Processo nº 0276054-20.2020.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora Lindalva Soares Silva, Juíza de Direito Titular da 11ª 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 os Executados, de que no dia **25/06/2025 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. 613, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/07/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 541 e 542, tendo os devedores tomado ciência da penhora e da avaliação através de publicação no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (fl. 597). A citação dos executados ocorreu na pessoa do Inventariante (fl. 105), que não constituiu advogado. O Valor da execução destes autos é de R\$ 74.308,57 (setenta e quatro mil e trezentos e oito reais e cinquenta e sete centavos).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: apto 501 do prédio Rua Heber de Boscoli nº 78, Distrito do Andaraí, com direito a 02 vagas no 1º ou no 2º no pavimento garagem, indistintamente, e 1/15 do terreno que mede 38,88m de frente em 2 segmentos, um reto e outro curvo, com 9,15m e 29,73m; 26,02m à direita e 25,23m à esquerda; confronta na frente com a Rua Heber de Boscoli, à direita com o nº 80 de diversos condôminos, e a esquerda com o nº 326 da Rua Engenheiro Gama Lobo, de Leo C. S. Alsina, e nos fundos não há medida, eis que é o vértice do triângulo, figura geométrica do terreno. Aos proprietários do último pavimento do edifício, fica assegurado ir revogavelmente o direito de uso e ocupação exclusiva das partes consideradas áreas livres e utilizáveis e existentes por sobre suas unidades, ficando assegurado também expressamente, o direito de, a qualquer tempo, por sua conta, risco e exclusiva responsabilidade, a procederem as obras de ampliação daquelas unidades, não podendo ditas obras importar em criação de novas unidades autônomas, podendo somente se estenderem pelas áreas utilizáveis, não se aplicando a essa hipótese qualquer disposição da Convenção de Condomínio que implique, direta ou indiretamente, em restrições ou limitações dos direitos aqui atribuídos. Tais direitos não se aplicam a caixa d'água superior, casa de máquinas, chaminés ou dutos de ventilação e escadas de acesso. (C.L.8654-6 - Inscrição 628719-7).” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1.927.270-7. Vila Isabel.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: fl. 540: O inquilino Alexandre franqueou a entrada para a realização da avaliação/vistoria. Imóvel: Apartamento 501 do prédio à Rua Heber de Boscoli nº 78, distrito do Andaraí, Rio de Janeiro/RJ, com direito a 02 (duas) vagas no 1º ou 2º pavimento garagem, indistintamente, e 1/15 do terreno, conforme descrito na matrícula 46.160 do 10º Registro de Imóveis e inscrição nº 1.927.270-7 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). **Descrição - Prédio:** Construção do ano de 1993. Possui 5 (cinco) andares com 3 (três) apartamentos por andar, dois elevadores, play com churrasqueira e parquinho infantil no térreo, fechado com grades, portões automáticos. Revestimento de pastilhas e cerâmica. **Imóvel:** O imóvel possui área edificada de 75m², conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU 2023. Possui dois quartos, sendo um com suíte (pia quebrada, box sem fechamento), cozinha com pequena área e com dependências de empregada, sala com varanda, banheiro social. Piso da sala encontra-se em mau estado de conservação. Vista para a comunidade. **Conclusão:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do

logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**. Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 46.160) 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.3-ALTERAÇÃO DA DISCRIMINAÇÃO:** Fica alterada a discriminação do imóvel com relação ao uso exclusivo: "Fica assegurado aos futuros proprietários dos apt's do último andar do edifício o direito a utilização e ocupação das partes livres e utilizáveis existentes por sobre as respectivas unidades, ficando também assegurado expressamente o direito de a qualquer tempo, por sua conta e inteiro risco a executarem obras de ampliação de sua unidades não podendo tais obras importar criação novas unidades, podendo somente se estenderem pelas áreas utilizáveis, nessas não incluídas a caixa d' água, casa de máquinas, chaminés, dutos de ventilação e escadas de acesso, não se aplicando a essa hipótese qualquer disposição da Convenção de Condomínio que implique direta ou indiretamente em restrições ou limitação dos direitos aqui atribuídos; e consta um Ofício de Penhora deste MM. Juízo. 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\$ 10.570,79, 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\$ 804,84, mais acréscimos legais. O débito condominial até abril de 2025 é R\$ 74.308,57 (setenta e quatro mil e trezentos e oito reais e cinquenta e sete centavos). 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 dois dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, VANESSA MORAIS DE LIMA ROSSI. Mat. 01-30064, o fiz digitar e subscrevo. **A Doutora Lindalva Soares Silva, Juíza de Direito Titular da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.**