

**JUIZO DE DIREITO DA 14ª 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 MUNIZ BARRETO** em face do **ESPÓLIO DE ALICE DANIEL DE DEUS**, representado pela Inventariante **VALÉRIA MATHEUS THIMOTEO**. Processo nº 0320660-02.2021.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora Flavia Goncalves Moraes Bruno, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 14ª 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 o Executado, de que **no dia 12/12/2025 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. 220, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/12/2025 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. 178 e 213 e 214. O Executado foi intimado da penhora conforme fls. 164 e 165 (advogadas constituídas). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Apartamento 203 do edifício 13 da Rua Muniz Barreto, na Freguesia da Lagoa, e 1/12 do domínio útil do terreno respectivo que mede em sua totalidade: 16,55m de frente, 21,85m nos fundos, em 4 segmentos de 5,15m, 1,72m, 5,58m e 9,42m; de extensão pela direita 49,19m e 44,88m pela esquerda em 3 segmentos de: 24,45m, mais 2,58m e mais 17,85m, resultante da anexação dos lotes de terreno onde existiram os prédios 11 e 13 da Rua Muniz Barreto, Confrontando, de um lado, com os prédios 45, 43, 39 e 37 da Rua Visconde de Ouro Preto; do outro lado, com o prédio 15 e 15-fundos da Rua Muniz Barreto, e nos fundos com os prédios 356 e 360 da Praia de Botafogo, e medem, o de nº 11: - de largura na frente 9,70m, 9,42m nos fundos por onde confronta com o imóvel 356 da Praia de Botafogo e 49,19m de ambos os lados; confrontando pelo lado esquerdo, com o imóvel 13, do lado direito, com os fundos dos prédios 45, 43, 39 e 37 da Rua visconde de Ouro Preto e o de nº 13, foreiro em parte: 6,85m de frente, 5,15m na linha de fundos, confinando com o imóvel 360 da Praia de Botafogo; de extensão pelo lado direito 42,30m, confrontando com o prédio 11 antes descrito; pelo lado esquerdo 42,30m em linha quebrada; por isso o terreno conserva a largura de 6,85m até a extensão de 24,45m, estreitando-se aí 2,58m numa linha oblíqua, que ligando-se a outra linha reta com 17,85m de extensão, vai encontrar a linha dos fundos, que mede 5,15m. O terreno até a extensão de 26,20m é próprio, a seguir foreiro ao Espólio de Sylvia Amélia Laura Regis de Oliveira de Faucigny Lucinge, Valentine A. Koenig e s/m Edith M. Koenig e William F. Koenig e s/m Edith M. Koenig.- Inscrição 695475 - CL. 7768. **Inscrição Municipal nº 06954754. LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Situado na Rua Muniz Barreto, nº 525, apto. 203 - Botafogo - RIO DE JANEIRO - RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 29.688, e pela inscrição municipal de nº 0695475-4 (IPTU), idade: 1956, área edificada de 121m², conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. **EDIFÍCIO:** Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Edifício Muniz Barreto", com fachada em argamassa, portão de entrada de ferro. Prédio com 04 pavimentos, com 12 apartamentos, dois elevadores. **APARTAMENTO:** Sala de estar com piso laminado, sala de jantar com piso laminado, corredor de acesso aos quartos com piso laminado, 03 quartos, o primeiro quarto com piso laminado e armário embutido antigo, o segundo

quarto com piso laminado e armário embutido antigo, o terceiro suíte com piso em cerâmica e azulejo até o teto, armário embutido antigo e piso laminado, banheiro social com piso em cerâmica, e azulejos até o teto, cozinha com piso em cerâmica e azulejos até o teto, área de serviço com piso em cerâmica e azulejos até o teto, quarto de empregada com piso laminado e armário embutido, e banheiro de empregada com piso em cerâmica e azulejos até a metade do teto. Imóvel em mal estado de conservação.

**DA REGIÃO:** Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, taxis, transporte de aplicativos, estação de metrô e amplo comércio. **METODOLOGIA**

**AVALIATÓRIA:** Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual. **Valor da avaliação: R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais).**” Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 29.688) do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.1-REVISÃO DE NUMERAÇÃO:** Rua Muniz Barreto, o antigo nº 13 –

entrada de edifício passou a ter o nº atual 525; **R.4-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 48ª Vara de Cível desta Cidade, Processo nº 0383125-28.2013.8.19.0001; **R.5-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 35ª Vara de Cível desta Cidade, Processo nº 0225991-59.2018.8.19.0001; **R.6-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 31ª Vara de Cível desta Cidade, Processo nº 0877989-41.2023.8.19.0001; **R.7-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 14ª Vara de Cível desta Cidade, Processo nº 0320660-02.2021.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a

Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro ao Município, possui débitos de IPTU no valor de R\$ 67.408,61, 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\$ 1.140,23, mais acréscimos legais. O valor da execução dos presentes autos é de R\$ 69.147,61. O valor do débito condominial nos autos do processo em curso perante o MM. Juízo da 31ª Vara Cível de R\$ 85.826,05. 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](http://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, de acordo com 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 dez dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, **ELIANE GUIMARAES STIEBLER. Mat. 01-27737, o fiz digitar e subscrevo. A Doutora Flavia Goncalves Moraes Bruno, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**