

JUIZO DE DIREITO DA 51ª 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 ANGELO AGOSTINI** em face do **ESPÓLIO DE JOSETE SILVA DE OLIVEIRA E ESPÓLIO DE MOACYR BARBOSA DE OLIVEIRA**, representados pelo herdeiro **GABRIEL ALVES SILVA BARBOSA DE OLIVEIRA**. Processo nº 0136099-71.2020.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora Maria Aparecida da Costa Bastos, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 51ª 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 15/12/2025 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. 525 será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/12/2025 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. 267, 368 e 369. Os Executados foram intimados da penhora conforme fls. 282, 286 e 299 (através da Defensoria e pelo correio). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento no 302 (em construção) do edifício sob o nº 16 da Rua Ângelo Agostini, na freguesia do Engenho Velho, com direito a uma vaga de garagem, a ser usada, indistintamente, nos pavimentos a isso destinados, com a fração ideal de 17.156/575.943 do terreno, sendo 13.444/575.943 correspondente ao apartamento e 3.712/575.943 à vaga de garagem, medindo o terreno (Lote 1 do P.A. nº 36.999), em sua totalidade, 24,25m de frente para a Rua Ângelo Agostini, 22,75m nos fundos, onde confronta com o prédio de número 11 pela Rua Saboia Lima, Condomínio do Edifício Genarino; 35,00m à direita, onde confronta com o prédio nº 22, e a esquerda mede 29,00m, mais 1,50m estreitando o terreno, mais 6,00m aprofundando - o, confrontando ai com o prédio nº 10.- Inscrição nº CL 6517. **Inscrição Municipal nº 1500097-9.** **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Aos 11 dias do mês de agosto do ano de 2023, às 15h35, compareci a Rua Ângelo Agostini, 16 / 302, tendo sido informado pelo porteiro – Sr Josué, que o Sr Gabriel Alves Silva Barbosa de Oliveira não se encontrava, não sendo possível verificar o estado de conservação da unidade 302; tendo sido informado também que o síndico não reside no local – a fim de dar informações sobre o condomínio e sua estrutura. Face ao exposto foi procedida a Avaliação Indireta, com base no método comparativo, onde calculamos um valor médio do m² da região, baseado em anúncios de imóveis semelhantes. Apartamento 302 do nº 16 da Rua Ângelo Agostini, matrícula 47.584, Lº 2o/4, fls 295, do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com direito a uma vaga de garagem; e com Inscrição Municipal 1500097-9 (Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica-Prefeitura), conforme cópias que instruem o mandado, constando na simulação de ITBI – 89 m² de área edificada, com idade de 41 anos. Estando a fachada do edifício em bom estado de conservação, sendo visível a existência de um playground e garagem. Há um pequeno jardim entre a portaria do edifício e o portão de ferro existente, ocasionando boa impressão. O edifício possui 08 pavimentos visíveis, com duas unidades de frente (com varanda), não sendo possível informar se há coberturas. **DA REGIÃO:** O bairro da Tijuca é um bairro muito bem servido de comércio e serviços (bancos, médicos, hospitais, escolas, clubes) além de possuir praças e um grande Shopping. Porém, a área de localização do referido imóvel

é estritamente residencial e silenciosa. O acesso ao transporte público se dá na Rua Conde de Bonfim, com vasta oferta de ônibus e a estação de metrô – Uruguai, sendo a mais próxima. A região é atendida por todos os serviços oferecidos pelas concessionárias públicas. Com base no método comparativo, já explicitado anteriormente, avalio o imóvel acima descrito. **Valor da avaliação atualizada: R\$845.174,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil e cento e setenta e quatro reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 47.584) do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.7-HIPOTECA:** Primeira Hipoteca à Caixa Econômica Federal, em garantia da dívida de CR\$ 5.088.860,00; **R-8-PENHORA:** Determinada nos presentes autos. 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\$ 64.482,63, 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\$ 337,48, mais acréscimos legais. O valor da execução do débito condominial será oportunamente informado nos presentes autos. **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 na rede mundial de computadores, no site 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, 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, **KARLA CRISTINA DE JESUS VILHENA PALHARES FREIRE. Mat. 01-30922, o fiz digitar e subscrevo.** A Doutora Maria Aparecida da Costa Bastos, **JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 51ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**