

JUIZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - 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 por UNIRE PARTICIPAÇÕES LTDA em face de ROBERTO FREITAS CONSULTORIA LTDA, ROBERTO PAZ FERREIRA DE FREITAS e IRENE ELISABETH VON USLAR FERREIRA DE FREITAS. Processo nº 0503344-36.2014.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, JUIZ TITULAR DA 7ª 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 os Executados, de que **no dia 25/02/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 430, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 27/02/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o bem imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fl. 242, 249, 375 e 376, tendo o devedor tomado ciência da penhora pelos advogados constituídos (alegaram bem de família). O Valor da execução será informado oportunamente nos autos do processo.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Apartamento nº 301, do edifício em construção, que tomará o nº 153, na Rua Projetada, P.A. 9.411, com direito a 3 vagas de garagem, sendo 02 no subsolo e 01 no pavimento de acesso, correspondendo-lhes as frações ideais de 166/12.000 e de 10/12.000 para cada vaga de garagem, do terreno que mede: 101,30m de frente, pela Rua Projetada pelo P.A.A. 9.411 mais 22,68m em curva interna subordinada a um reio de 20,00m que concorda com o alinhamento da outra rua Projetada, 103,00m nos fundos, 62,50m a direita. Localizado a 517,42m do meio da curva de concordância da esquina par da Avenida Prefeito Mendes de Moraes, com o lado direito da esquina da Rua Projetada 8.795 de quem da Avenida citada vai em direção da Estrada da Gávea: confrontando à direita com o lote 4, do P.A. 32.955, nos fundos com o lote 1, do P.A. 30.526 da Avenida mencionada o lote ora descrito é dominante de uma servidão de luz e aeração, ininterrupta e perpétua, imposta sobre uma área a ele contígua na linha dos fundos e integrante do lote 1 do P.A. 30.526 (terreno do Hotel Intercontinental), que é o imóvel serviente, área essa que assim se descreve e se caracteriza: área com 766,87m², medindo 7,56m de frente por uma rua Projetada pelo P.A.A. 9.411, do lado direito do terreno do Hotel Intercontinental (lote 1, do P.A. 30.526), em curva subordinada a um raio de 20,00m, medindo o lado direito 103,00m correspondente à divisa de fundos do lote 5 do P.A. 32.955 que é o lote dominante, à esquerda mede 101,50m e nos fundos mede 7,50m, inscrita no livro 4-CU, fls. 232, sob o nº de ordem 36.126. O lote acima descrito é atingido em sua testada por uma faixa non aedificandi de 3,00m de largura. Inscrito no FRE sob o nº 1.175.952. CL. 7.244. **Inscrição Municipal nº 1391844-6. LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:**

IMÓVEL: Situado na Rua Povina Cavalcanti, Nº153, apartamento 301, no bairro de São Conrado. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº1723 e pela Inscrição Municipal de nº 1391844-6 (IPTU). **APARTAMENTO:** Inicialmente, cumpre esclarecer que, esta Oficial de Justiça, no momento da Avaliação do Imóvel, teve seu acesso liberado pelo morador, que se identificou como ROBERTO. Em relação ao imóvel, trata-se de construção situada em rua residencial, com: sala, em dois ambientes, 3 quartos, sendo 1 suíte, 1 lavabo, 1 banheiro social, cozinha, com 2 quartos de empregada e varanda com vista frontal para a Praia de São Conrado, tendo a mesma área *oficialmente edificada de 164 m²*; Insta evidenciar que esta Oficial foi informada, no momento da Avaliação, de que o imóvel, originalmente, possuía 4 quartos, mas que havia sido reformado, e que agora estava com 3 quartos. Constatou essa Oficial, que o imóvel

está em bom estado de conservação. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de outubro/24 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. **Avaliação do imóvel (fls. 419 e 427): R\$ 2.650.000,00 (dois milhões e seiscentos e cinquenta mil reais).** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 01723) do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.16-AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM. Juízo da 6ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, processo nº 0013621-29.2014.8.19.0209; **AV.17 - INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 0011231-46.2015.5.01.0066; **AV.18 - INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 0011242-04.2014.5.01.0004; **R.19- PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, Penhora dos Presentes Autos; **R-20-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital, processo nº 0842782-15.2002.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é recadastrado e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 307.175,66, 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 total de R\$ 224,31. Conforme contato com a administradora Lumarj o imóvel possui dívida condominial no valor de R\$ 191.794,71. **A venda será realizada livre e desembaraçada**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias e condominial, 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. Portanto, **a arrematação será livre de débito de condomínio, IPTU e taxa de incêndio**, sendo forma de aquisição originária. **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.** Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do NCPC. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. O edital será publicado no site deste leiloeiro público - www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. 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, bem como os coproprietários, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada e, o promitente comprador e vendedor, suprida assim a exigência 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 janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, LIVIA GUIMARAES STELMANN. Mat. 01-30612, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA.