

JUIZO DE DIREITO DA 48ª 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 Cobrança de Cotas Condominiais movida pelo **CONDOMINIO DO EDIFICIO ITAPORANGA** em face do **ESPÓLIO DE SEBASTIÃO TRAJANO DE OLIVEIRA**, representado pelo Inventariante LUIZ ALBERTO TRAJANO DE OLIVEIRA. Processo nº 0810817-48.2024.8.19.0001, na forma a seguir: **O DOUTOR MAURO NICOLAU JUNIOR, JUIZ TITULAR DA 48ª 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 **no dia 02/03/2026 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 id 244364313, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04/03/2026 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, descrito e avaliado (id's 184801144 / 219365594), , tendo o devedor tomado ciência da penhora consoante id 256617693 (Ar – endereço do Inventariante). O Valor do débito condominial é de R\$ 15.296,71, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Apartamento nº 606 do edifício na Rua Julio de Castilhos nº 40 com 7,1/450 do terreno, que mede 15,00m de frente e fundos por 30,00m de ambos os lados, confrontando a direita com o nº 126 antigo 84, a esquerda com a Rua Raul Pompeia e pelos fundos com o terreno nº 30 da Rua Julio de Castilhos. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 05468251. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** JUSTIFICATIVA; no dia 11 de agosto de 2025, às 12h20m, compareci no endereço Rus Júlio de Castilhos, número 40, apartamento 606, Copacabana, Rio de Janeiro – RJ, mas minha entrada no imóvel não fora possibilitada, visto que, de acordo com o Sr. Francisco (Porteiro desse prédio), o mencionado imóvel se encontra alugado, e o inquilino não havia autorizado a entrada deste OJA. Com isso, realizei a avaliação do imóvel em questão de forma indireta. **BEM IMÓVEL:** apartamento 606, situado na Rua Júlio de Castilhos, número 40 Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, caracterizado e demarcado na matrícula 81.312 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO IMÓVEL:** apartamento com inscrição no IPTU, sob o nº 0.546.825-1, com tipologia para uso residencial. Possui 33 metros quadrados de área. **AVALIO O BEM IMÓVEL: indiretamente, nos termos da matrícula 81.312 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Avaliação atualizada em R\$ 574.265,39 (quinhentos e setenta e quatro mil e duzentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos).** Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 81.312) do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.3-PENHORA dos presentes autos.** Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é remido de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 2.579,07, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro não há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios. 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 por pelo menos uma vez (no máximo de três) 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. 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 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). 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. 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 oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, SIMONE SLEIMAN RAZUCK, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-28499, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR MAURO NICOLAU JUNIOR.