

JUIZO DE DIREITO DA 30ª 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 em fase de execução movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR COSME VELHO** em face de **CARLA ANDRADE MELLO**. Interessado: **Otavio Tacito de Carvalho**. Processo nº 0288185-71.2013.8.19.0001, na forma a seguir: **O DOUTOR MAURICIO CHAVES DE SOUZA LIMA, JUIZ TITULAR DA 30ª 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 a Executada, de que no dia **no dia 09/09/2026 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 fl. 1294, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/09/2026 às 12:00 horas**, **no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **35% (trinta e cinco por cento) do valor da avaliação judicial**, que corresponde a importância de **R\$ 1.543.850,00 (um milhão e quinhentos e quarenta e três mil e oitocentos e cinquenta reais)**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 633/682 e esclarecimentos prestados às fls. 847/860, tendo a devedora impugnado a avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Praça São Judas Tadeu nº 06 apartamentos 601 com a fração de 1050/10.000 do terreno, com direito a 05 vagas indeterminadas no pavimento térreo ou 1º pavimento de garagem. PREGUESIA- GLÓRIA. INSCRIÇÃO-FRE nº 1401354. C.L. 15163. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede: 18,97m de frente para a praça São Judas Tadeu e mais 10,54m em curva interna, subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Efigênio Sales, por onde mede 36,60m; 31,00m na linha dos fundos por onde confronta com o nº 101 da Rua Efigênio Sales, de Hilton Braga de Oliveira e Darcy Ribeiro de Almeida, à direita mede 31,00m mais 12,20m (alargando o terreno) mais 12,00m (aprofundando o terreno) confrontando com os prédios nº 477 (antigo 141 e 469 (antigo 139) da rua Cosme velho, pertencentes respectivamente a Noemi Sugusta de Magalhães Pinto e Ernesto Gomes ou sucessores. **Inscrição Municipal nº 14013544.**

LAUDO PERICIAL: “Apartamento de cobertura, uso residencial, localizado na Praça São Judas Tadeu, nº 06, bairro do Cosme Velho, zona sul desta cidade. Composto por amplo salão, sala de jantar, terraço frontal e lateral, extenso corredor entre a frente e os fundos ligando o salão aos 5 quartos (três suítes) e o banheiro social. Área de serviço com lavanderia, depósito e duas dependências de empregada. A área é de 590 m². No site do leiloeiro consta anexado o laudo pericial na íntegra, bem como os seus esclarecimentos.” **Avaliado o imóvel em R\$ 4.411.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e onze mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 124374) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.9-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0224467-76.2008.8.19.0001; **R.10-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0441322-39.2014.8.19.0001; **R.11-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 30ª Vara Cível, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica e o Débito em Dívida Ativa, o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 1.649.172,40, 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\$ 1.788,18, mais

acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor de R\$ 1.505.065,52, devendo ser atualizado. O edital será publicado no sítio deste leiloeiro público: www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. 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 de arrematação de forma parcelada, deverá ser feita consoante o art. 895, I e II 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 15 dias. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. **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 decisão de fl. 1294: **“Assim, defiro a realização de novo leilão, mantido o valor mínimo correspondente a 35% da avaliação do imóvel, conforme anteriormente fixado a fls. 1177/1178, devendo constar expressamente do respectivo edital que o condomínio exequente renuncia à cobrança em face do futuro arrematante, do saldo remanescente dos débitos condominiais constituídos até a data da arrematação - compreendendo principal, juros, multa, atualização monetária e demais encargos - eventualmente não satisfeito pelo produto da alienação judicial, permanecendo preservado o direito de cobrança integral desses valores em relação aos executados.”**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 sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, ANILDA MERCEDES MAIA RIBEIRO, CHEFE DA SERVENTIA, Mat. 01-14293, o fiz digitar e subscrevo. **DOUTOR MAURICIO CHAVES DE SOUZA LIMA, JUIZ TITULAR DA 30ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**