

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª 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 Indenização por Danos Materiais e Morais, em fase de execução, movida por **GEORGEMAR DE SOUZA CUNHA** em face de **M H L BARBOSA TECIDOS SA CASA CAMELO, ESPÓLIO DE SEBASTIÃO PIRES BARBOSA FILHO**, represento pelas herdeiras **MARIA CELESTE PIRES BARBOSA DE ARAUJO e ANDREA PIRES BARBOSA, e BENEDITO PIRES BARBOSA. Terceira Interessada: Espólio de Norma Cardoso Barbosa.** Processo nº 0118953-76.2004.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 1ª 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 23/10/2025 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. 996, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/10/2025 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 (fl. 1084)**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 370 (Termo de Penhora), 385 e 386 (intimação da penhora), 976 (avaliação indireta) e 991 (intimação para se manifestar sobre a avaliação na pessoa do advogado). O Valor da execução atualizado será oportunamente juntado aos autos do processo. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Aptº 201, do edifício à Rua Souza Cruz, nº 228, distrito do Andaraí; e 1/11 do terreno, que mede 9,40m de frente e fundos, na divisa com o lote 1, por 40,00m de ambos os lados; confronta à direita com o nº 200; à esquerda com os fundos do prédio nº 75 da Rua Ernesto de Souza. (C.L. 8210 - Inscrição 266.244). **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2662443. – LAUDO DE AVALIAÇÃO: MÓVEL:** APARTAMENTO 201, situado na Rua Souza Cruz, nº228 – Andaraí, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 36084, inscrição municipal nº 0.266.244-3, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. Apartamento 201: Inicialmente, a avaliação se deu de forma indireta, em razão de ter comparecido ao local no dia 25/07/2024 e ser atendida pela Sra. Rose, que declarou ser a locatária do imóvel e não permitiu a minha entrada. O apartamento possui 91 m², sem vaga de garagem. O condomínio possui interfone para comunicação com as unidades. **DA REGIÃO:** Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. **DA METODOLOGIA:** Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de agosto/2024. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. **CONCLUSÃO:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando. Assim, dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, **TRIBUO ao bem acima descrito, o valor de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 36084) do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, a seguinte anotação: **R-3 – PENHORA DOS PRESENTES AUTOS.** Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 19.908,42, 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\$ 834,43, mais acréscimos legais. Em relação a eventual débito condominial, consta na decisão de fl. 1092: “Prossiga-se o leilão desconsiderando eventual débito condominial, uma vez que não se tem notícia da sua existência”. O edital será publicado, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio 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. 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 se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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. A arrematação é forma de aquisição originária da propriedade, a transferência do bem ao arrematante se dá de forma livre e desembaraçada, sem qualquer ônus. 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 seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, FERNANDO ANTONIO DOS SANTOS, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-9863, o fiz digitar e subscrevo. **DOUTORA MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**