

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO. 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 VARANDAS DO ATLÂNTICO** em face da **DECTA ENGENHARIA LTDA.** Processo nº 0020920-23.2015.8.19.0209, na forma a seguir: **O DOUTOR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, 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 **10/12/2024 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. 353, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/12/2024 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o imóvel avaliado conforme fls. 309 e 310. A Executada foi regularmente intimada da penhora e avaliação, consoante fls. 251, 315 e 330. A planilha da execução atualizada será juntada aos autos oportunamente. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** “Apartamento 303 do Bloco III do empreendimento a ser construído sob o nº 2.255 pela AVENIDA CANAL DE MARAPENDI, com direito a 02 vagas de garagem situadas no subsolo, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e a correspondente fração ideal de 0,0177 do respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 38.131, que mede 60,00m de frente e fundos por e 161,00m de ambos os lados, confronta à direita com o lote 07 do PAL 26.779, à esquerda com o lote 05 do PAL 26.779, ambos de propriedade da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores, e nos fundos com o lote 01 do PAL 38.131, de propriedade do Nevada Praia Clube ou sucessores, e com a servidão de passagem que dá acesso ao lote 02 do PAL 38.131, que mede 8,00m de largura até a extensão de 252,00m (na lateral esquerda do lote 01 do PAL 38.131). INSCRIÇÃO NO FRE 1.730.978-2 / (MP) e CL nº 10.035-4.” **Inscrição Municipal nº 20255899. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL** – AVENIDA DULCÍDIO CARDOSO nº.2255, bloco 3, aptº 303 - BARRA DA TIJUCA - RJ. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º. RGI (capital), tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. **DO EDIFÍCIO** - com direito a (02) duas vagas de garagem situadas no subsolo, e corresponde fração ideal de 0,0177 do terreno designado por lote 2 do PA 38131, matrícula número 205.407 do Registro de Imóveis do 9º Ofício da Capital do Estado do Rio de Janeiro. **DA DESCRIÇÃO** - O apartamento tem 186m² de área. O Edifício contém piscina, quadra, sauna, academia, estacionamento aberto e tem aproximadamente vinte e cinco anos de construção. Informo a Vossa Excelência que compareci ao local a fim de realizar a avaliação direta do imóvel, mas este encontra-se desocupado e trancado, segundo informação do porteiro Marcelo, razão pela qual apresento a Vossa Excelência. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA tendo como parâmetro a área edificada constante no espelho do IPTU. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.513.217,47 (dois milhões e quinhentos e treze mil e dezessete reais e quarenta e sete centavos).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 205.407) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.8-PENHORA:** 23ª Vara Federal – embargos à

execução; **AV.9-VINCULAÇÃO:** Fica averbada a VINCULAÇÃO DE 2 VAGAS DE GARAGEM do imóvel, que passa a ter direito ao uso de 5 vagas, feita por DECTA ENGENHARIA LTDA, desvinculada do apartamento 504 do bloco 1; **R.12-PENHORA:** 11ª Vara Federal – processo nº 0116163-06.2014.4.02.5101; **AV.13-INDISPONIBILIDADE:** Fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel em decorrência do registro 12; **R.17-PENHORA:** 12ª Vara de Fazenda da Comarca da Capital – processo nº 0297263-16.2018.8.19.0001; **AV.18-INDISPONIBILIDADE:** 2ª Vara do Trabalho de Teresina – PI – processo nº 0080014-74.2013.5.22.0002; **AV.19-INDISPONIBILIDADE:** 2ª Vara do Trabalho de Teresina – Piauí – processo nº 0001298-91.2017.5.22.0002; **AV.20-INDISPONIBILIDADE:** 36º Ofício Cível de São Paulo – processo 1062264762013; **AV.22-INDISPONIBILIDADE:** 2ª Vara do Trabalho de Teresina – Piauí – processo nº 0080116-96.2013.5.22.0002; **AV.24-INDISPONIBILIDADE:** 6ª Vara do Trabalho de Teresina – Piauí – processo nº 0001156-55.2015.5.22.0003; **AV.26-INDISPONIBILIDADE:** 5ª Vara do Trabalho de Teresina – Piauí – processo nº 0082631-64.2014.5.22.0004; **AV.27-INDISPONIBILIDADE:** 5ª Vara do Trabalho de Teresina – processo nº 0000028-03.2015.5.22.0002; **AV.31-INDISPONIBILIDADE:** 4ª Vara do Trabalho de São Luís - MA – processo nº 0077100-33.2012.5.16.0004. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro ao Município e, possui débitos de IPTU no valor de R\$ 181.275,06, mais acréscimo 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\$ 1.046,14, mais acréscimos legais. 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. 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 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. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme 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 cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, LIVIA GUIMARAES STELMANN. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 01-30612, o fiz digitar e subscrevo. O **DOUTOR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 7ª VARA CIVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - RJ.**