

JUIZO DE DIREITO DA 18ª 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 **CONDOMINIO DO EDIFICIO RANH** em face do **ESPÓLIO DE EFSTRATIOS TRIANTAFILLAKIS e ESPÓLIO DE LORENA TRIANTAFILLAKIS**, representados pela Inventariante **SUZANA FRAGA CINTRA**. Processo nº 0148328-88.2005.8.19.0001, na forma a seguir: **O DOUTOR JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 18ª 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 09/12/2024 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. 1066, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/12/2024 às 12:00 horas**, **no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **70% (setenta por cento) do valor da avaliação**, o imóvel penhorado e avaliado conforme fls. 1054/1056. Os Executados se manifestaram favoráveis ao valor da avaliação, consoante fl. 1062. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: “Apartamento 1127 do prédio situado na Praia de Botafogo, nº 340, freguesia da Lagoa, desta cidade, e correspondente fração de 1,4/680 do domínio útil do terreno foreiro em parte ao Domínio da União e em parte a Valentine A. Koenig e outros, que mede em sua totalidade: 36,34m de frente por 70,00m do lado direito fazendo esquina com a rua Visconde de Ouro Preto, 70,00m pelo lado esquerdo por onde confronta com o prédio 330, de propriedade de sucessores do Desembargador Francisco Leite Bittencourt Sampaio Junior, 52,00m pelos fundos, por onde confronta com os sucessores do Comendador Alexandre Pellew Wilson Inscrição número 0387216-5, CL 06708-2.” **Inscrição Municipal nº 03872165. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL**: Apartamento nº 1127, com 17 m², na Freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 43.123, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.387.216-5. **PRÉDIO**: Trata-se de prédio residencial, com 396 apartamentos, cinco elevadores, com dois acessos pela Rua Visconde de Ouro Preto e um pela Praia de Botafogo, com doze andares além da cobertura; possui câmeras em todos os andares e portaria com funcionamento 24h, sem garagem. A construção é datada de 1961. **REGIÃO**: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado à Praia de Botafogo. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de agosto/2024 e equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis similares ao avaliado, com os preços médios à vista, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências, e ainda o valor atribuído pela Prefeitura do Rio de Janeiro ao imóvel para fins de cobrança do ITBI. **CONCLUSÃO**: Ante as considerações expendidas. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).**” Na certidão imobiliária (matrícula 43.123) do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, não consta anotação ou gravame no imóvel que será leiloado. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro ao Município e, não possui débitos de IPTU. 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\$ 261,57, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor total de

R\$ 393.889,43. 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*, subrogam-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 sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, THABATTA LEANDRO VEITES. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 01-32666, o fiz digitar e subscrevo. **Doutor JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 18ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**