

**JUÍZO DE DIREITO DA 11ª 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 EDIFÍCIO FIDENZA** em face de **MARIA ESTELLITA LIMP MALTA, NEWTON MALTA PEDROSO e RENATO ESTEVES PEDROSO JUNIOR**. Processo nº 0340433-04.2019.8.19.0001, na forma a seguir: **O DOUTOR LEONARDO ALVES BARROSO, JUIZ DE DIREITO DA 11ª 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 12/12/2024 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 687, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/12/2024 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, o imóvel penhorado e avaliado conforme fls. 316, 665 e 666. Os Executados foram intimados da penhora por Edital (fls. 361 e 524). O Executado Newton tem advogado constituído (fl. 366). A Curadoria Especial tomou ciência da avaliação (fl. 466) pelos primeiro e terceiro Executados. O segundo Executado, através do seu advogado à fl. 672. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** “Apartamento 302 do edifício situado na Rua Fonte da Saudade, nº 304, com direito a 2 (duas) vagas de garagem, localizada no pavimento térreo ou no pavimento de garagem elevada, e sua correspondente fração ideal de 10,000% respectivo terreno, que mede: 15,30m de frente; 16,00m de fundos; 24,60m de pelo lado direito e 30,00m pelo lado esquerdo, confrontando de um lado com o prédio no 228, de Arminda Cardoso Castro e outra ou sucessores, do outro lado com o prédio nº 308, dos irmãos Silva Araújo ou sucessores e nos fundos com o prédio nº 1902 (antigo) da Avenida Eptácio Pessoa, de Octacílio Negrão Lima ou sucessores. Inscrito no FRE sob o nº 0.153.728 (MP) CL 7980.” **Inscrição Municipal nº 1440781-1. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL:** Apartamento 302 da Rua Fonte da Saudade 304, Lagoa, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 28212, e pela inscrição municipal de nº 1440781-1 (IPTU), área edificada 150m², conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado. **EDIFÍCIO:** Construção com 44 anos. Edifício exclusivamente residencial. Portaria remota. Próximo à Lagoa Rodrigo de Freitas. **DA REGIÃO:** Área encontra-se servida por algum dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, comércio, e transporte público. **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. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES REAIS).**” Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 28212) do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.10-RESERVA DE USUFRUTO VITALICIO:** VALOR: R\$260.818,80. **NÚ-ROPRIETÁRIOS:** 1) Newton Malta Pedroso; e, 2) Renato Esteves Pedroso Junior. **USUFRUTUÁRIA:** Maria Estellita Limp Malta; **R.14-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 35ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, Processo nº 0430035-11.2016.8.19.0001. 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\$ 55.026,03, 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 imóvel possui débito condominial, cujo valor será juntado aos autos oportunamente. 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. 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](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://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, VANESSA MORAIS DE LIMA ROSSI. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 01-30064, o fiz digitar e subscrevo. **Doutor LEONARDO ALVES BARROSO, JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**