

**JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO PREVIRIO** em face de **ANE CRISTINA BAPTISTA PIMENTEL COELHO**. Processo nº 0151103-08.2007.8.19.0001, na forma a seguir: **O Doutor Daniel Calafate Brito, JUIZ DE DIREITO EM EXERCÍCIO NA 1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA 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 o Executado, de que **no dia 25/02/2025 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 fls. 243 e 275, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/02/2025 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**, o imóvel penhorado e avaliado conforme fls. 115, 226 e 227, com a avaliação homologada à fl. 243. A executada foi intimada da penhora por Oficial de Justiça à fl. 260. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “Apartamento nº 402, do Bloco I, do prédio em construção, sob o Nº 147, da RUA EMBAIXADOR RAMON CARCANO, com a fração ideal de 80,70/10.000 do terreno, e com direito a uma vaga na garagem, com a fração de 18,17/10.000, localizada no 1º pavimento garagem (acesso) e no 2º pavimento garagem, indistintamente, na Freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno, em sua totalidade: 7,20m de frente, em curva interna subordinada a um raio de 38,50m, mais 29,00m em reta, mais 11,71m em curva interna subordinada a um raio de 11,00m, concordando com o alinhamento da Rua Embaixador Ramon Carcano, por onde mede 45,00m, nos fundos mede 61,30m e à esquerda mede 44,20m; confronta na frente com a Rua São Miguel; à direita com a Rua Embaixador Ramon Carcano; à esquerda com o prédio nº335 da Rua São Miguel e nos fundos com o lote 2 do mesmo PA.- Inscrição nº 1964650-4 - C.L. nº 07864-2. **Inscrição Municipal nº 19646504. Imóvel localizado na Tijuca com 68 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: **IMÓVEL**: Apartamento 402 - Bloco 01 da Rua Ramon Carcano, 147 - Tijuca, devidamente dimensionado e caracterizado no 11º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 84.086 e Inscrição Municipal nº 1.964.650-4 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. O imóvel tem direito a uma vaga no estacionamento do prédio. **PRÉDIO**: É composto por dois blocos, o bloco um com oito pavimentos e cobertura, sendo oito apartamentos por andar e um na cobertura; já o bloco dois tem seis pavimentos e cobertura, sendo seis apartamentos por andar e um na cobertura. O edifício tem portaria 24 horas, quatro elevadores (dois por bloco), circuito de TV, playground, salão de festas com churrasqueira, piscina, quadra de esportes, e 2 pavimentos de garagem com vagas cobertas, que não necessitam de manobrista. **APARTAMENTO 402**: Apartamento com 68 (sessenta e oito) metros quadrados de área edificada, composto por dois quartos, sala, varanda, cozinha, banheiro com box blindado e chuveiro elétrico e dependências completas de empregada; sem armários embutidos e com vista direta pra Comunidade do Borel e com vista ao longe para a Comunidade da Formiga; com direito a uma vaga de garagem. O imóvel encontra-se em estado de conservação precário. **LOCALIZAÇÃO**: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como

redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servido de transporte público (ônibus) e comércio em geral. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Esta avaliação foi feita de forma direta, com acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região. **IMÓVEL AVALIADO EM R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).” Valor atualizado da avaliação: R\$ 240.850,00 (duzentos e quarenta mil e oitocentos e cinquenta reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 84.086) do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.15- HIPOTECA: Em favor do Instituto de Previdência do Município do Rio de Janeiro - PREVI RIO.; AV-16 - PENHORA: Determinada pelo MM. Juízo da 1ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro. Penhora dos Presentes Autos.** Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é remido de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 20.177,17, 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\$ 657,35, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 589.914,41. 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 pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). 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 nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, LUIZ CARLOS RODOPIANO GASPAR DOS SANTOS. Mat. 01-8625, o fiz digitar e subscrevo. **Doutor Daniel Calafate Brito, JUIZ DE DIREITO EM EXERCÍCIO NA 1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**