

JUÍZO DE DIREITO DA 27ª 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 Extinção de Condomínio movida por **EVELYN AUGUSTA DE MEIRA LIMA, EDNA AUGUSTA DE MEIRA LIMA DE MORAES TIBAU e LUCIA DE MEIRA LIMA** em face de **MARIO DE MEIRA LIMA**. Processo nº 0059694-96.2017.8.19.0001, na forma a seguir: A DOUTORA ELISABETE FRANCO LONGOBARDI - **Juíza Titular 27ª 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 o Executado, de que no dia **no dia 30/04/2025 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 fls. 1378 e 1788, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07/05/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 1195/1197, decisão homologando a avaliação à fl. 1351, tendo o devedor tomado ciência da avaliação através do seu advogado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “**C E R T I F I C O**, atendendo ao pedido formulado nº 74401, que revendo os livros e as matrículas deste Serviço Registral, desde 29 de julho de 1937, data de sua instalação até hoje, relativamente à freguesia da Glória, deles consta registrado em nome de Evelyn Augusto de Meira Lima; Edna Augusta de Meira Lima, Mário de Meira Lima e Lúcia de Meira Lima, brasileiros, menores impúberes, com respectivamente, 12, 06, 02 anos e 6 meses de idade, representados, no ato, por seu pai, João Garibaldi de Meira Lima, brasileiro, casado, engenheiro, residente nesta cidade, o lote 01 da planta nº 21862 na Rua Tavares Bastos, junto ao prédio no 83 e onde sê acha em construção prédio nº 79, das donatários, medindo o terreno 13,00m de frente, 20,30m também pela Rua Tavares Bastos; 34,00m à direita e 21,00m à esquerda, confrontando de um lado com o prédio nº 83, de Angelina Ferreira Alves e outros, e do outro lado com o Lote 02 da transmitente; tendo sido adquirido em virtude de doação feita por Berenice de Meira Lima, conforme escritura de 25 de maio de 1959 do 16º Ofício, livro 1123, fls.54v, registrada em 06 de julho de 1959, no livro 3-BN com o nº 30491 fls.60; constando que dito imóvel acha-se gravado com as cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade temporária, isto é, de modo que o imóvel jamais comunicará com os futuros cônjuges dos donatários e só poderá ser alienado ou onerado, por qualquer formal Legal, após a donatária Lucia de Meira Lima, que atualmente tem 6 meses de idade, completar a maioridade; não constando pesar quaisquer ônus reais gravando dito imóvel, salvo os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior; do que dou fé. Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2022.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0.245.237-3. Localizado no Catete, com 246 metros de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO** **INDIRETA:** Imóvel encontra-se ocupado. Segundo o ocupante, que não quis se identificar, fornecer maiores informações e autorizar minha entrada para a avaliação, disse que o Sr. Mario Meira Lima, réu, não reside no local e alugou o imóvel. Mas, não houve apresentação do contrato de locação. **IMÓVEL AVALIADO:** CASA. Imóvel residencial localizado na Rua Tavares Bastos, N. 79, casa, bairro Catete. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº123.231, inscrição municipal de nº 0.245.237-3, conforme petição de fls 150 e 172, dos autos do processo, e com edificação de 246m². **CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:** CASA em construção aparentemente com 02 (dois) andares, construída no centro do terreno, com entrada pela garagem e muro alto de pedras. **DA REGIÃO:** O imóvel fica

localizado em área de fácil acesso ao transporte público, ônibus e metrô. A região é servida de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA:** As amostras foram coletadas junto aos sites de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 06 (seis) amostras de imóveis para vender, no mesmo logradouro do imóvel avaliado. **AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M²:** 1^a) amostra: casa, localizado na Rua Tavares Bastos, com 82m², valor do m²: R\$ 4.243,00. Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis; 2^a) amostra: casa, localizado na Rua Tavares Bastos, com 100m², valor do m²: R\$ 1.950,00. Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis; 3^a) amostra: casa, localizado na Rua Tavares Bastos, com 260m², valor do m²: R\$ 2.450.000,00. Fonte de Informação- Imobiliária Viva Real; 4^a) amostra: casa, localizado na Rua Tavares Bastos, com 260m², valor do m²: R\$ 2.450.000,00. Fonte de Informação- Imobiliária Viva Real; 5^a) amostra: casa, localizado na Rua Tavares Bastos, com 300m², valor do m²: R\$ 2.680.000,00. Fonte de Informação- Imobiliária Viva Real; 6^a) amostra: casa, localizado na Rua Tavares Bastos, com 70m², valor do m²: R\$ 150.000,00. Fonte de Informação- Imobiliária Viva Real; **HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:** Média homogeneizada do m²: R\$ 6.166,00 Assim, **AVALIO** o imóvel em R\$ 1.500.000, (um milhão e quinhentos reais). **Valor de Avaliação: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).** Não consta na referida certidão imobiliária (matrícula 74407) do 9º Serviço Registral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, qualquer anotação de penhora ou restrição judicial. 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\$ 2.390,52. 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\$ 1.544,69, 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 NCCP: 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. 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. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume. 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 quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, LUCIANE TINOCO DA COSTA. Mat. 01-28858, o fiz digitar e subscrevo. O DOUTORA ELISABETE FRANCO LONGOBARDI – Juíza Titular 27ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ.