

**JUÍZO DE DIREITO DA 47ª 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 Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERINGAL** em face do **RICARDO BATELLI DO AMARAL**. **Terceiros interessados: BANCO SANTANDER S/A E ESPÓLIO DE GISELLA MARIA AMARAL DO AMARAL**. Processo nº 0923183-64.2023.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito Substituta da 47ª 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 **27/05/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br) e concomitantemente, de forma presencial, no **Hall dos elevadores do 5º andar da lâmina central do Fórum da Comarca da Capital, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, Castelo/RJ**, no pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme id. 180149740, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/05/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico e endereço (Fórum Central – 5º andar)**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme id. 159321763 / 163644505 / 164171257, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme id. 163644505, pelo Correio. O Valor da execução destes autos é de R\$ 311.919,33 (trezentos e onze mil novecentos e dezenove reais e trinta e três centavos) **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento 401-Duplex com a cobertura, do edifício situado na Avenida General San Martins nº 424 e sua correspondente fração ideal de 2.920/10.000, do respectivo terreno, que mede: 10,00m de frente igual largura nos fundos por 20,00m de extensão de ambos lados, confrontando à direita com a casa 428, à esquerda com a casa 410 e nos fundos com o prédio 60 da Rua Cupertino Durão.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1194793-4. Imóvel localizado no Leblon, com 296 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL:** Situado na Avenida General San Martin, 424, cobertura duplex 401, Ipanema, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula número 92.180 e na inscrição municipal 1194793-4. **PRÉDIO/LOJA:** O prédio tem data de construção de 1980, faz parte do condomínio do Edifício Seringal e possui área oficialmente edificada de 296 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. imóvel possui vaga de garagem, elevador e porteiro. imóvel está ocupado pelo réu. **DA AVALIAÇÃO INDIRETA E METODOLOGIA:** no dia 09 de dezembro de 2024, às 13:00 horas, foi feita tentativa de vistoria no local, porém o réu não atende OJA. Deixei cartão de visitas com meu celular e e-mail para agendamento de data, mas não obtive retorno. Dessa forma, foi feita pesquisa comparativa de preços nos portais de anúncios de imóveis pela média do metro quadrado e consulta junto a municipalidade para fins fiscais. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 8.150.000,00 (oito milhões e cento e cinquenta mil reais) - VALOR ATUALIZADO: R\$8.533.493,52 (oito milhões e quinhentos e trinta e três mil e quatrocentos e noventa e três reais e cinquenta e dois centavos).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 92180) do 2º **R.10-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Sendo eminente **LAKPAR EMPREENDIMENTOS MARKETING E PARTICIPAÇÕES LTDA**, e **RICARDO BATELLI DO AMARAL**, e sua mulher **GISELLA MARIA AMARAL DO AMARAL**, deram o móvel em alienação fiduciária ao **BANCO ABN AMRO .REAL S/A**, em garantia do empréstimo no valor de, R\$ 400.000,00, que será liberado mediante o crédito na Conta Corrente, com taxa de juros efetiva pré-fixada de 26,824% ao ano, e que será pago em 15 prestações mensais, sucessivas e iguais, no valor cada uma de R\$ 31.070,11, vencendo-se a 1ª em 16.04.2009 e a última em 16.06.2010, tudo na forma do artigo 22 da Lei 9,514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, o valor de R\$1.840.000,00. 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\$ 304.876,74, 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\$ 510,06, mais acréscimos legais. O débito condominial até março de 2025 é de R\$ 311.919,33 (trezentos e onze mil novecentos e dezenove reais e trinta e três centavos). 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](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, conforme o artigo 895 e seguintes 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, **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 onze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, EDUARDO CRUVELLO D AVILA. Mat. 01-23222, o fiz digitar e subscrevo. A **Doutora FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito Substituta da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ**.