

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE BANGU - 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 movida pelo **CONDOMINIO RESIDENCIAL CABO ZACARIAS** em face do **ESPÓLIO DE JOÃO UESLEI TERTULINO**, representado pela Inventariante LORENA SALERNO GONÇALVES TERTULINOL. Processo nº 0020371-28.2015.8.19.0204, na forma a seguir: O **Doutor Guilherme de Souza Almeida, Juiz em Exercício na 2ª Vara Cível do Fórum Regional de Bangu - 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 **24/06/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br**, no pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 263, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/06/2025 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 imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 140 e 231, sendo decretada a revelia do Réu, conforme fl. 71. O Valor da execução destes autos é de R\$ 148.388,61 (cento e quarenta e oito mil e trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e um centavos).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: RUA GUILHERME FRANCISCO CRUZ Nº 66 – Apt. 506 - BLOCO 03, e sua correspondente fração ideal de 934/100.000 do terreno (em construção), designado por lote 1, quadra "A" do PA 42,813, de 3ª categoria, fazendo esquina com a Rua Guilherme Francisco Cruz e Av. Alberico Diniz, medindo o terreno em sua totalidade: 63,84m, confrontando com a Av. Alberico Diniz, até alcançar o ponto nº 2, daí, medindo 5,37m, confrontando com a esquina da Av. Alberico Diniz, com a Rua Guilherme Francisco Cruz, até alcançar o ponto nº 3, daí medindo 163,14m, confrontando com a Rua Guilherme Francisco Cruz até alcançar o ponto nº 4, daí, medindo 11,51m, confrontando a esquina da Rua Guilherme Francisco Cruz com a Rua Teodoro Sampaio, até alcançar o ponto nº 5, daí, medindo 13,67m, confrontando com a Rua Teodoro Sampaio até alcançar o ponto nº 6, daí, medindo 193,72m, confrontando com área de terceiros, até alcançar o ponto nº 1, que deu início a presente poligonal, com área de 7,582,63m² e perímetro de 451,25m.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3004179-2 . Imóvel com 57 metros de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel composto por sala, quarto, cozinha e banheiro, com recebimento de serviços de energia elétrica, telefonia, internet e água encanada, situado em condomínio de apartamentos com área de lazer e pracinha, com vaga de garagem, localizado em área residencial, próximo ao comércio local, shopping, vias expressas e transporte público, em rua pavimentada. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**. Na matrícula (139746) do imóvel penhorado (8º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro), consta a existência de uma penhora, no **R-10** da matrícula, a penhora dos presentes autos. 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\$ 6.149,48, mais acréscimos legais. O débito condominial até abril de 2025 é de R\$ 148.388,61 (cento e quarenta e oito mil e trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e um 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 arrematante não assumirá os débitos anteriores à arrematação. O edital será publicado 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, 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 vinte e nove dias mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, IVAIR FRANCISCO DA SILVA. Mat. 10-16799, o fiz digitar e subscrevo. **O Doutor Guilherme de Souza Almeida, Juiz em Exercício na 2ª Vara Cível do Fórum Regional de Bangu - Comarca da Capital – RJ.**