

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA ILHA DO GOVERNADOR - COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais movida pelo **CONDOMINIO DO EDIFICIO COMERCIAL CACUIA** em face de **ADRIANO DA SILVA FERNANDES** e **ANDRESSA MARIA SANTOS VIEIRA**. **Terceiros Interessados: EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A – EMGEA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Processo nº 0002996-39.2014.8.19.0207, na forma a seguir: **A DOUTORA ALINE GOMES ESPINDOLA – Juíza de Direito em Exercício**, 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 **no dia 14/08/2025 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 fl. 379, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/08/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **40%** do valor da avaliação, a penhora sobre o direito a aquisição do imóvel, descrito e avaliado conforme fl. 258, tendo o devedor tomado ciência da penhora na pessoa da advogada. O Valor da execução é de R\$ 246.104,57, mais acréscimos legais. Consoante decisão de fl. 433, caberá aos credores fiduciários o que remanescer da alienação judicial: ***“Por tais razões, considerando a inércia dos credores fiduciários, determino o prosseguimento do feito com o leilão do bem, aplicando-se ao caso em tela a conclusão adotada pelo Juízo Federal de fl. 358, no sentido de que caberá aos credores fiduciários o que remanescer da alienação judicial em leilão.”*** **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Sala nº 210 do prédio situado na Estrada do Cacua nº 347, no Jardim Carioca, freguesia de N.S. da Ajuda, e a correspondente fração ideal de 1/68 do terreno que mede na totalidade 20,00m de frente, igual largura nos fundos, 40,00m a direita e 45,00m a esquerda, confrontando de um lado com o lote nº 17, do outro lado com lote 15 e nos fundos com os lotes nºs. 2 e 14, todos da quadra 4 e pertencentes ao Espólio de Francisco Chaves.-Insc.1.324.103.-CL. nº 1530.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 13241054. Imóvel localizado em Cacua com 12 metros quadrados de área edificada. - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Estrada da Cacua 347 sala 210 - Ilha do Governador onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A)** a avaliação do imóvel em R\$85.000,00(oitenta e cinco mil reais), de acordo com pesquisa em portais de comercialização de imóveis, com características semelhantes, na região. Acrescenta-se que a avaliação foi realizada de modo indireto, eis que, de acordo com o zelador do condomínio, o imóvel referido encontra-se fechado, sem frequência de seus ocupantes. **Valor de Avaliação: R\$ 99.397,21 (noventa e nove mil e trezentos e noventa e sete reais e vinte e um centavos).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 13.449) do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.9-ALIENAÇÃO FIDUCIARIA:** O imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária com a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em garantia de uma dívida de R\$ 80.000,00 a ser paga em 240 meses, calculada pelo Sistema Amortização: SAC, à Taxa Anual de Juros de 11,3866% (nominal) e 12,00% (efetiva com vencimento da 1 prestação em 03/08/2013, no valor total de R\$ 1.110,52; **AV13-CESSÃO DE CRÉDITO:** A CAIXA ECONOMICA FEDERAL já qualificada nesta matrícula, cedeu os seus direitos creditórios do R.9 a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA; **R.14-PENHORA SOBRE O DIREITO A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª

Vara Cível Regional da Ilha do Governador, Processo nº0002996-39.2014.8.19.0207. 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\$ 26.154,37, 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\$ 653,76, 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 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. 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. 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 quatro dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, CECILIA BISPO PRATAVIERA, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01/24215, o fiz digitar e subscrevo. **A DOUTORA ALINE GOMES ESPINDOLA – Juíza de Direito em Exercício**