JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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 Cobrança de Cotas Condominiais, em fase de execução, movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANA LUCIA** em face de **KUNA HERSZEK MESSER, MORDKO IZAAK MESSER, DONATO KULICH, IZOL FAJWEL MESSER e BORUCH KATZ**, retificado o polo passivo para **ESPOLIO DE OSMAR DE OLIVEIRA COUTINHO**, representado pela Inventariante Maria Cândida da Silveira. Processo nº 0413284-80.2015.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora Fernanda Galliza do Amaral, Juíza de Direito Titular da 4ª 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 os Executados, de que no dia **08/10/2025 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. 783, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/10/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 670, 772 e 773, tendo o devedor tomado ciência da penhora (fl. 660) através do advogado regularmente constituído à fls. 310, 314, 355 e 364. O executado não se manifestou sobre a avaliação (fl. 781). O Valor do débito condominial é de R\$ 46.173,57, mais acréscimos de honorários, custas processuais e multas, valor que será apresentado oportunamente. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento 103 do edifício situado na Rua Uruguai, ne 487, pertencente à freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 65/4000 do respectivo terreno, que mede: 19,90m de frente, 15,35m de largura na linha dos fundos, onde confronta com imóvel nº 111 da Rua Andrade Neves, de extensão pelo lado direito 50,00m, confrontando com o prédio 485 Rua Uruguai, e também com o de nº 483 da mesma Rua, e pelo Lado esquerdo mede 50,20m, por onde entesta com a Rua Homem de Melo. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0005223-3. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Apartamento 103, do prédio nº 487, da Rua Uruguai, Tijuca, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 140.963, e pela Inscrição Municipal de nº 0.005.223-3 (IPTU), com um total de 66m², em prédio construído em 1969, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado. **DESCRIÇÃO:** Apartamento sem vaga de garagem, situada em via secundária com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima, Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar próximos. Prédio em razoável estado de conservação. Compareci ao local no dia 04/06/2025, às 11:15h, mas fui informado pelo Sr. Cícero Alves, porteiro do prédio, que o apartamento se encontra vazio de pessoas e coisas e que a Administração não possui as chaves, motivo pelo qual não foi feita a vistoria. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de junho/2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Baseando o valor do metro quadrado em R\$ 6.920,63 (seis mil, novecentos e vinte reais, e sessenta e três centavos), que multiplicados pelos 66 metros quadrados do imóvel dão o valor abaixo. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 456.761,58 (quatrocentos e cinquenta e seis mil e setecentos e sessenta e um reais e cinquenta e oito centavos)**. Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 140963) do 11º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, a seguinte anotação: **R-3-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo 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\$ 35.236,31, 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\$ 830,20, 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. A arrematação é forma de aquisição originária da propriedade, a transferência do bem ao arrematante se dá de forma livre e desembaraçada, sem qualquer ônus. 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, 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 dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, MARIA ALICE GOMES MASSONI DA COSTA. Mat. 01-13815, o fiz digitar e subscrevo. A **Doutora Fernanda Galliza do Amaral, Juíza de Direito Titular da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ**