

**JUIZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - 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 por Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MINHA PRAIA 2** em face de **GIULINE VITÓRIA BASTOS DO NASCIMENTO DA SILVA**. Processo nº 0018088-07.2021.8.19.0209, na forma a seguir: A **Doutora Andreia Florencio Berto, Juíza de Direito Titular da 7ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá - 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 a Executada, de que no dia **14/10/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), no pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fls. 345 e 472, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/10/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o direito e ação sobre o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 463 e 464. A Executada foi regularmente citada o (fl. 172), opôs embargos à execução, possui advogado nos autos (fl. 373). O Valor do débito condominial é de R\$ 190.866,94. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento 803 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Avenida Salvador Allende nº 971, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,00211900 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 17477, que mede em sua totalidade 73,03m de frente para a Avenida Salvador Allende; 138,75m de fundo, onde faz testada para a Avenida Canal do Pavuninha, onde é atingido por uma Faixa "Non Aedificandi" com 26,00m a partir do eixo do canal; 230,92m a direita em três segmentos de: 85,15m, mais 23,11m, mais 122,66m, confrontando com o lote 3 do PAL 47477 de propriedade de Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda; 292,00m a esquerda em onze segmentos de: 5,00m, mais 5,30m, mais 75,70m, mais 19,33m, mais 11,82m mais 1,00m, mais 26,50m, mais 1,00m, mais 45,99m, mais 64,21m, mais 36,15m, confrontando com o lote 1 do PAL 47477 de propriedade de Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda. INSCRIÇÃO FISCAL: 2051009-5 e 0641695- 2 (MP), CL 13898-2 e 055996. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3.229.971-1. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** O imóvel constituído pelo apartamento 808, situado na Avenida Salvador Alende, 971 - bloco 03 - Jacarepaguá, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro, com direito a uma vaga de garagem, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da certidão de ônus reais inscrito na matrícula 355355 e inscrição nº 3.229.971-1 (IPTU). **PRÉDIO:** O Condomínio possui portaria 24 horas, elevador, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira e playground, boa localização. **APARTAMENTO 803:** Conforme informações da guia de IPTU que instrui o presente mandado, o apartamento possui área edificada 51m2, fundos, idade 2014. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA EM R\$303.645,78 (trezentos e três mil e seiscentos e quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos).** Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 355355) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R-12:Alienação Fiduciária em favor da CAIXA; AV-13: CÉDULA DE CRÉDITO IMÓBILIÁRIA CARTULAR emitida pela CAIXA; R-14: 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\$ 5.972,09, 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\$ 273,59, mais acréscimos legais. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, no preço alcançado, na forma do artigo 908 do NCPC, 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. Conforme fl. 482, o contrato de alienação fiduciária está quitado. 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 vinte e nove dias mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, ROBERTO MARQUES FERNANDES - Mat. 01-26146, o fiz digitar e subscrevo. **A Doutora Andreia Florencio Berto, Juíza de Direito Titular da 7ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá - Comarca da Capital – RJ.**