

**JUÍZO DE DIREITO DA 32ª 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 por Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO FRIENDS RESIDENCIAL** em face de **JOSE MAURICIO OSTROWER**. Terceira Interessada: LARA CONCEIÇÃO CARVALHO OSTROWER. Processo nº 0820428-59.2023.8.19.0001, na forma a seguir: O **Doutor LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVES, Juiz de Direito Titular da 32ª 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 **15/10/2025 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 id 219184560, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/10/2025 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 id's 142150160 e 170262401. O Executado foi regularmente citado (id 63125213) não embargou, não constituiu advogado e, não se manifestou sobre a avaliação (id 214323581). O valor do débito condominial será apresentado oportunamente nos presentes autos. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** apto 203 do Bloco 3, a ser construído, do edifício à Rua Gastão Penalva nº 15, distrito do Andaraí, com direito ao uso indiscriminado de 01 vaga descoberta localizada no pavimento térreo, e 00091170 do terreno, que mede 58,60m de frente, pelo lado direito (Rua Ernesto de Souza), 118,82, canto chanfrado, 1,83m, pelo lado esquerdo 113,70m, e nos fundos 62,00m em 3 segmentos de 56,90m, 2,60m e 2,50m; confronta à direita com a Rua Ernesto de Souza, na frente com a Rua Gastão Penalva, à esquerda com os nºs 25/29 da Rua Gastão Penalva, e com o nº 158 da Rua Ernesto de Souza, e nos fundos com o nº 148 da Rua Ernesto de Souza, e com o referido nº 158. (C.L. 07875-8 Insc. 0.600.880-9 MP). **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 33595356. LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL:** Apartamento 203, situado à Rua Gastão Penalva, nº 15, Bloco 3 - Andaraí, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 63128 e Inscrição Municipal nº 3.359.535-6 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. **DA REGIÃO:** Nas proximidades temos um comércio tipicamente de bairro: Mercado, farmácia, restaurantes, shopping. Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. **PRÉDIO:** Condomínio Friends Residencial, com 4 blocos e 99 unidades, elevador para cada bloco. Com revestimento em pintura, circuito interno e jardim externo, hall de entrada em cada bloco, portaria e vigilância 24hrs, play, salão de festas, churrasqueira, duas piscinas (adulto e infantil), brinquedoteca, espaço Teen, Parquinho, Carwash e academia. Encontra-se em bom estado de conservação. **APARTAMENTO 203, BLOCO 3:** Apartamento possui 53m² e encontra-se em bom estado de conservação. O imóvel possui sala, varanda, 2 quartos, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha/área de serviço e uma vaga na escritura localizada no pavimento térreo. **DA METODOLOGIA:** Vistoriado o imóvel no dia 13 de JANEIRO do ano corrente, passei à pesquisa de valores em sites eletrônicos de compra e venda de imóveis, obtendo-se amostras de imóveis semelhantes no mesmo bairro, utilizando o método comparativo direito com homogeneização das amostras, localização e estado de conservação. **AVALIAÇÃO:** Isto posto, avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$371.704,32 (trezentos e setenta e um mil e setecentos e quatro reais e trinta e dois centavos).** Na referida certidão imobiliária (matrícula 63128) do 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, não consta anotação. 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\$ 15.747,99, 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. 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 oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, SONILDA DA SILVA TEIXEIRA. Mat. 01-31480, o fiz digitar e subscrevo. O **Doutor LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVES, Juiz de Direito Titular da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ.**