

JUÍZO DE DIREITO DA 47ª 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 Executivo Extrajudicial movida pelo **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO RIO ARAMARI** em face de **MARCIA ROSA DE CARVALHO**. Processo nº 0869362-82.2022.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito Substituta da 47ª 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 a Executada, de que no dia **03/11/2025 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 id 224009248, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/11/2025 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 141329388, 187450793 e 177140071, a Executado foi regularmente citada (id 75801802) não constituiu advogado, não embargou e não se manifestou sobre a avaliação (id 144180214 / 150598466). O valor da presente execução é de R\$ 123.980,23.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Apartamento C-01 do edifício na Rua Canning nº 30, e correspondente fração de 0,0256 do terreno, com direito a uma vaga na garagem, que mede o terreno em sua totalidade 12,02m de largura na frente, 13,03m na linha dos fundos, 65,83m de extensão a esquerda e 67,71m a direita, em 05 segmentos de 36,78m, 0,30m, 14,01m, 0,45m e 16,17m confrontando de um lado, com os prédios nºs 44 de Rua Canning e 126 e 130 da Rua tomas Carneiro, do outro lado com o de nº 26 da Rua Canning e nos fundos com o prédio 90 da Rua Bulhões de Carvalho.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 6610240. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA CANNING, Nº 30, APTO C 01. Um apartamento transcrita sob a Matrícula 580771 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, O Imóvel possui INSCRIÇÃO MUNICIPAL 0.661 .024 - 0-1 IPTU, onde consta área construída de 134 metros quadrados, conforme fotocópias que acompanham o mandado em tela, o referido prédio é de construção datada de 1957, conforme consta na guia do IPTU, contem sua entrada localizada na Praça Eugenio Jardim sendo um prédio de 9 andares, sendo um apartamento por andar com uma entrada, em excelente estado de conservação, existem dois elevadores sendo um social e um de serviço, em bom estado de conservação. localização é valorizada e residencial. desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do bairro, água, luz e telefonia. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais)**. Na referida certidão imobiliária (matrícula 58077) do 5º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Consta as seguintes anotações: **R.9-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0111375-76.2015.8.19.0001. 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\$ 138.139,31, 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\$ 1.338,76, 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, 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 dezanove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, **EDUARDO CRUVELLO D AVILA. Mat. 01-23222** EDUARDO CRUVELLO D AVILA. Mat. 01-23222, o fiz digitar e subscrevo. A **Doutora FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito Substituta da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.**