

JUÍZO DE DIREITO DA 29ª 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 DOS EDIFICIOS ANDROMEDA E ANTARES** em face do **ESPÓLIO DE SEBASTIAO PIRES BARBOSA FILHO, ESPÓLIO DE NORMA CARDOSO BARBOSA**, representados por **ANDREA PIRES BARBOSA**. TERCEIROS INTERESSADOS: SEBASTIÃO PIRES BARBOSA NETO (intimado à fl. 552), ANDREA PIRES BARBOSA e MARIA CELESTE PIRES BARBOSA DE ARAUJO (intimada à fl. 401). Processo nº 0276566-71.2018.8.19.0001, na forma a seguir: O **Doutor Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito, Juiz de Direito Titular da 29ª 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 **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 fl. 568, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/11/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o imóvel penhorado (fls. 248), descrito e avaliado conforme fls. 310 e 311. Os Executados foram citados na pessoa de ANDREA (fls. 223 e 227), não constituíram advogado. A representante dos ESPÓLIOS E HERDEIRA, ANDREA, ingressou nos autos impugnando a avaliação (fls. 322/324), avaliação homologada à fl. 381. O valor do débito condominial é de R\$ 170.509,64 . **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** apto 911 do bloco I do prédio à Rua Projetada do PAL nº 9820/35445, nº 111, Distrito do Andaraí, 0,00 284743 do terreno, com 01 vaga no local de estacionamento no pavimento térreo, medindo o terreno de frente pela Rua Projetada A 7,70m em reta mais 5,58m em curva externa subordinada a um raio de 5,00m mais 4,50m em reta; nos fundos mede 27,50m em reta mais 4,71m em curva externa subordinada a um raio de 6,00m mais 10,50m em reta; à direita mede 23,50m mais 40,00m, configurando um angulo obtuso externo mais 10,00m aprofundando-o , à esquerda mais 51,00m alargando-o, mais 192,20m aprofundando-o; à esquerda mede 10,50m em reta que somados aos 4,50m da última medição da linha de frente totaliza 15,00m mais 18,84m em curva interna subordinada a um raio de 12,00m mais 20,52m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 12,00m mais 31,00m em reta mais 3,92m em curva externa subordinada a um raio de 5,00m mais, 60,30m em reta mais 3,92m em curva externa subordinada a um raio de 5,00m mais 15,30m em reta mais 3,92m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m mais 38,60m em reta, todas estas medidas limitando com a área destinada a parque público; o terreno é atingido por faixa "non aedificandi" com 3,40m de largura, por faixa "non aedificandi" com 3,80m de largura, e, nos fundos, por faixa "non aedificandi" com 2,50m de largura centrada com o eixo do canal: confronta, a direita, parte, com o lote 2 da rua Projetada A do PAL 35445, da proprietária, parte com o nº 898 da Rua Barão de Mesquita e parte com os terrenos da CEF; à esquerda parte com o Viradouro da rua Projetada A do PAL 35445 e parte com a área destinada a parque Público, localizada nas ruas Projetada A e B do PAL 35445, e, nos fundos com a área destinada à Escola, localizada na rua Projetada C do PAL 35445.(C.1.17460-Ins. 1669126). **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 16691263.** **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL:** Apartamento residencial situado na R. Carena, 111, Apt 911, Bl.1, Andaraí, R.J. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, mat. 31.668 e na inscrição municipal de nº 1669126-3 (IPTU), conforme cópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem Partes integrantes deste laudo. **PRÉDIO:** O prédio compõe Conjunto Habitacional conhecido como "Tijolinho do Grajaú". O edifício tem portaria 24hs, câmara de segurança, playground churrasqueira, salão de festas e estacionamento. Prédio construído em concreto armado e alvenaria de tijolos coberto com argamassa pintura plástica e sua fachada revestida com tijolinhos. **APARTAMENTO 911:** Unidade residencial com 69 m², direito à 1 vaga no estacionamento, 2 quartos, 1 banheiro,

cozinha, área de serviço e dependências de empregada, formipiso em mau estado de conservação. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA:** As amostras foram coletadas junto ao site de compra e venda Viva real e todas localizadas no Conjunto Tijolinho do Grajaú. **1ª amostra:** apartamento residencial, localizado no Tijolinho do Grajaú, com 2 quartos, 85 m², valor anunciado' R\$ 415,000, valor do m²: R\$ 4,882,00 (Cod ZAP 5B93425429); **2ª amostra:** apartamento residencial, localizado no tijolinho do Grajaú, com 2 quartos, 70 m², valor anunciado; R\$ 395,000, valor do m²: R\$ 5.642,00 (Cod. 5B93440442); **3ª amostra:** apartamento residencial, localizado no Tijolinho do Grajaú, com 2 quartos, 69 m², valor anunciado: R\$ 340.000, valor do m²: R\$ 4.927,00 (Cod. APOO71). **HOMOGENIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:** Média homogeneizada do m² é de R\$ 5.150,00. **DA REGIÃO:** O imóvel localiza-se no bairro Andaraí, bairro servido de todo os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados, transportes públicos. **METODOLOGIA:** foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes no mesmo condomínio. **AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel e área construída, Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$410.292,28 (quatrocentos e dez mil e duzentos e noventa e dois reais e vinte e oito centavos).** Na referida certidão imobiliária (matrícula 31.668) do 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Consta as seguintes anotações: **R.10-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 29ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - RJ, Penhora dos Presentes Autos. 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\$ 3.911,36, 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\$ 836,66, 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 vinte e dois dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, LUCIANE CARDOSO DUARTE. Mat. 01-23934, o fiz digitar e subscrevo. O **Doutor Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito, Juiz de Direito Titular da 29ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.**