

JUIZO DE DIREITO DA 27ª 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 face de execução, movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ROSÁRIO TRADE CENTER** em face de **JOAQUIM BARBOSA FREITAS**. Processo nº 0113795-10.2022.8.19.0001, na forma a seguir: O **Doutor Diego Isaac Nigri, Juiz de Direito em Exercício na 27ª 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 **13/11/2025 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. 555, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **18/11/2025 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 fls. 496 e 543. O Executado foi regularmente citado (fl. 151), foi decretada a revelia (fl. 164), não constituiu advogado, foi intimado da penhora (fl. 485/487) e, não se manifestou sobre a avaliação. O valor do débito condominial será apresentado oportunamente nos presentes autos, e através do advogado, o Síndico informou que na hipótese do produto da arrematação não for suficiente para a satisfação do débito, o arrematante não assumirá a diferença do saldo devedor. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Loja F do Edifício na Rua do Rosário nº 61, e sua correspondente fração de 0,031830 do respectivo terreno, na freguesia da Candelária. O terreno mede 16,04m de frente, 16,58m pela lateral direita, 17,40m pela lateral esquerda e 18,23m nos fundos, com área de 278,39M², confrontando a direita com os imóveis nº 57 da Rua do Rosario, nº 37 da Rua Primeiro de Março, pela esquerda com O N° 65 da Rua do Rosario e nos fundos com o nº 35 da Rua Primeiro de Março e nºs 54 e 60 da Rua do Ouvidor. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 18284794. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Situado na Rua do Rosario 61, loja F. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 26961 2-AT e na inscrição municipal de nº 1.828.479-4 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **PRÉDIO:** Prédio comercial, com data de construção de 1988. O prédio não tem garagem. Tem 2 elevadores e portaria funcionando das 7:00h às 21:30h e sábado das 7:00h às 14:00h. Possui circuito interno de câmeras e 2 elevadores. **A SALA:** A área edificada da sala informada no carnê do IPTU é de 76 metros quadrados, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno, devido à modalidade de avaliação utilizada. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. **AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. Na referida certidão imobiliária (matrícula 26961 2-AT) do 7º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, a seguinte anotação: **R.8-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 27ª 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 remido de Foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 155.820,66, 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\$ 1.004,04, 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 seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, NADIA PEREIRA NASCIMENTO. Mat. 01-31040, o fiz digitar e subscrevo. **O Doutor Diego Isaac Nigri, Juiz de Direito em Exercício na 27ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.**