

**JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - 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 RESIDENCIAL PRAIA DA BARRA** em face de **ANDREA CRISTALDI FERREIRA**. Processo nº 0012212-08.2020.8.19.0209, na forma a seguir: O **Doutor Marcelo Nobre de Almeida, Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - 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 **24/11/2025 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 fl. 237, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/11/2025 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. 213, 228 e 229. A Executada foi regularmente intimada da penhora, distribuiu por dependência embargos à execução, não se manifestou sobre a avaliação, não obstante regularmente intimada na pessoa do advogado (fl. 234). O valor do débito condominial é de R\$ 381.335,44, planilha anexa. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Avenida Sernambetiba, fração ideal de 1/320 do terreno e benfeitorias correspondentes ao apartamento 2008 do Bloco I, com a área privativa de 71,16m<sup>2</sup> e direito a uma vaga de garagem, que se localizará indistintamente ou no 1º ou no 2º subsolos, no edifício aí em construção sob o nº 3.500. FREGUESIA-JACAREPAGUA. INSCRIÇÃO FRE nº 925.952. CL – nº 9133. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES** - O terreno mede: 37,50m de frente, zero nos fundos, à direita 7,00m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Sernambetiba, mais 8,80m em reta, mais 6,00m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, mais 18,50m em curva externa, subordinada a um raio de 16,00m, mais 6,00m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, mais 57,00m em reta mais 10,00m em curva interna subordinada- a um raio de 17,00m, mais 17,00m, mais 42,26m em reta, mais 42,50m em curva externa, subordinada a um raio de 72,50m; 189,50m à esquerda confrontando do lado direito e nos fundos com o lote 02 do mesmo PA nº 36.908 de propriedade de Desenvolvimento Engenharia Ltda., e pelo lado esquerdo com o terreno nº 10 do PAL nº 26.779, do Espólio de Jose da Rocha Ribas ou sucessores. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 16168593. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** No que concerne à qualificação do imóvel, mais precisamente em relação à sua área, utilizei as informações constantes nos documentos que instruem o presente mandado, tais como RGI, a Certidão de Elementos Cadastrais e a consulta ao IPTU, feita no site da Prefeitura do Rio de Janeiro, tendo em vista este Oficial de Justiça não dispor de utensílios e equipamentos, nem conhecimentos técnicos, para aferir, pessoalmente, a metragem do mesmo. Ademais, não logrei êxito em fazer uma avaliação direta, pois a executada não foi encontrada no endereço. **IMÓVEL AVALIADO:** Apartamento de número 2008, do bloco 01, do Condomínio Residencial Praia da Barra, situado na Av. Lúcio Costa, nº 3500, Barra da Tijuca, com inscrição do imóvel no IPTU sob o nº 1616859- 3, com direito a uma vaga na garagem, medindo 211m<sup>2</sup>, sendo do ano de 1984. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Devido a ausência da parte Ré, não pode ser realizada uma vistoria no imóvel, no dia 30/06/2025, às 11h20m, quando me dirigi ao imóvel, acompanhado pela Supervisora de Segurança, Cintia. Foi verificado, apenas, que o imóvel se localiza nos fundos. **CONSIDERAÇÕES:** O prédio possui elevadores sociais, portaria 24h, salão de festas, academia, churrasqueira, quadra poliesportiva, piscina, segurança, estacionamento, câmeras de vigilância, condomínio com uma localização privilegiada, de frente para a praia da Barra da Tijuca. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** Levando-se em consideração a pesquisa de mercado, através da obtenção de amostras de imóveis com características equivalentes, no que tange a área e localização semelhantes na região, a infraestrutura do local, a idade do imóvel, bem

como o fator fonte (oferta do mercado), com o intuito de obter o valor médio para a venda à vista, e utilizando-se do método comparativo simplificado, pois o estado de conservação do imóvel não foi analisado, **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 2.350.000,00 (dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais)**. Na referida certidão imobiliária (matrícula 70.946) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, não consta registro ou averbação de gravames. 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\$ 250.841,99, 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\$ 1.687,05, 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 site 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 dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, LIVIA GUIMARAES STELMANN. Mat. 01-30612, o fiz digitar e subscrevo. **O Doutor Marcelo Nobre de Almeida, Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - Comarca da Capital – RJ.**