

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício movida pelo **CONDOMINIO DO EDIFICIO BELA FLORESTA** em face de **SEBE ENGENHARIA LTDA. Terceiros Interessados:** MONICA DUBEUX AMORIM DE FREITAS, CLAUDIO DUBEUX DE AMORIM e MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA E SOUZA DE AMORIM (Promitentes Vendedores). Processo nº 0015891-21.2017.8.19.0209, na forma a seguir: **O DOUTOR ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, JUIZ TITULAR DA 1ª 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 o Executado, de que **no dia 25/02/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fls. 749 e 793, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 27/02/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação (fl. 741)**, o **DIREITO E AÇÃO** penhorado, descrito e avaliado conforme fl. 741, tendo o devedor tomado ciência da penhora e avaliação conforme fls. 746 e 747. O Valor da execução é de R\$ 547.622,85, precisando ser atualizado pelo Exequente. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Casa 22 em construção situada na Rua Bela Floresta nº 555 na Freguesia de Jacarepaguá, com duas vagas de garagem situadas na área de utilização exclusiva da casa e correspondente fração de 1/47 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46359 que mede em sua totalidade 415,31m de frente em nove segmentos de: 30,59m em curva subordinada a um raio interno de 30,00m mais 109,48m mais 8,61m em curva subordinada a um raio interno de 17,50m mais 3,92m mais 71,73m em curva subordinada a um raio externo de 15,00m mais 4,00m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m mais 119,80m mais 41,18m em curva subordinada a um raio externo de 45,00m mais 26,00m; 764,10m de fundo em quatorze segmentos de: 74,05m mais 86,22m mais 50,11m mais 27,50m mais 40,51m mais 97,76m mais 36,00m mais 63,27m mais 80,22m mais 96,18m mais 42,83m mais 25,10m, mais 28,60m mais 15,75m, onde confronta com os terrenos de propriedade de Terciano José Muniz e do espólio de Hermínio B. Donela ou sucessores; 326,81m a direita em, três segmentos de: 38,41m mais 71,35m mais 217,05m, confrontando com o lote destinado a Equipamento Urbano Comunitário do PAL 46359 de propriedade do Município do Rio de Janeiro; 585,20m a esquerda em onze segmento de: 126,93m mais 70,64m mais 40,95m mais 26,14m mais 24,44m mais 48,12m mais 24,05m mais 47,48m mais 42,78m mais 80,30m mais 53,37m confrontando com propriedade de Jorge Alberto Cunha da Silva e outros ou sucessores. **ÁREA DE CONSTRUÇÃO E ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA: CASA 22** - A área de construção da casa 22 e de 136,32m² no pavimento térreo mais 96,01m² no 2º pavimento, totalizando 232,23m². A área de utilização exclusiva é de 766,87m² e corresponde a área do terreno reservada para esta unidade que é de 903,19m² menos a área do pavimento térreo da casa que mede de frente 15,80m em 3 segmentos de 5,70m mais 2,25m dos fundos para a frente mais 7,85m, à esquerda mede 10,35m, nos fundos mede 15,55m em 3 segmentos de 9,10m mais 2,00m de frente para os fundos mais 4,45m, à direita mede 10,10m. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3035125-8. AUTO DE AVALIAÇÃO:** “Aos 20 dias do mês de Maio do ano de 2025, em cumprimento ao Mandado de Avaliação anexo, AVALIEI terreno de nº 22 localizado na Rua Bela Floresta nº 555, na freguesia de Jacarepaguá, em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais). Imóvel designado por lote 1 do PAL 46359 que mede em sua totalidade 415,31m de FRENTE em nove segmentos de: em curva subordinada a um raio

interno de 30,00m mais 109,48m mais 8,61m em curva subordinada um raio interno de 17,50m mais 3,92m mais 71,73m em curva subordinada a um raio externo de 15,00m mais 4,00m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m mais 119,80m mais 41,18m em curva subordinada a um raio externo de 45,00m mais 26,00m; 764,10m de FUNDO em quatorze segmentos de 74,05m mais 86,22m mais 50,11m mais 27,50m mais 40,51m mais 97,76m mais 36,00m mais 63,27m mais 80,22m mais 96,18m mais 42,83m mais 25,10m, mais 28,60m mais 15,75m, onde confronta com os terrenos de propriedade de Terciano José Muniz e do espólio de Herminio B. Donela ou sucessores; 326,81m a DIREITA em três segmentos de: 38,41m mais 71,35m mais 217,05m, confrontando com o lote destinado a Equipamento Urbano Comunitário do PAL 46359 de propriedade do Município do Rio de Janeiro: 585,20m a ESQUERDA em onze segmentos de: 126,93m mais 70,64m mais 40,95m mais 26,14m mais 24,44m mais 48,12m mais 24,05m mais 47,48m mais 42,78m mais 80,30m mais 53,37m confrontando com propriedade de Jorge Alberto cunha da silva e outros ou sucessores. Registrado no 9º RGI sob a matrícula nº 289662, e inscrição cancelada no espelho do IPTU. Presença de ruínas de uma casa em construção e muita vegetação alta. Localizado em condomínio com piscina e área de lazer e segurança 24 horas, cercado por vasta natureza, com montanhas, cachoeiras, trilhas. Próximo há comércio que conta com restaurantes, escolas, mercado, farmácias, sem perder sua característica principal, de uma região com paz e sossego, como o bairro Vargem Pequena. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé”. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 289662) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.2- PROMESSA DE COMPRA E VENDA (de 07/05/1999):** Feita por MONICA DUBEUX AMORIM DE FREITAS assistida por seu marido GILBERTO LAFAYETTE PERDIGÃO DE FREITAS e CLAUDIO DUBEUX DE AMORIM assistido de sua mulher MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA SOUZA E AMORIM em favor de SEBE ENGENHARIA LTDA; **R-8 - PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, processo nº 0148120-55.2015.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é recadastrado e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 102.304,93, 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 total de R\$ 1.426,34. **A venda será realizada livre e desembaraçada (DECISÃO FL. 793)**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias e condominial, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. **A arrematação será livre de débito de condomínio, IPTU e taxa de incêndio**, sendo forma de aquisição originária. **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. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC.** A comissão do leiloeiro será de 5% (três por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. A comissão será devida pelo arrematante (CPC/2015, artigo 884, parágrafo único). Não havendo arrematação, seja por força de remição, seja em decorrência de composição entre as partes, não será devida a comissão de leiloeiro (STJ, Recursos Especiais nº 788.528-SC e nº 1.179.087-RJ). Ao leiloeiro, somente serão reembolsadas as despesas obrigatórias, assim entendidas

aquelas correspondentes à publicação do edital, uma vez, em Jornal de ampla circulação e as referidas no artigo 884 do CPC/2015, observando-se, quanto às certidões essenciais à prática do ato, o que dispõe a Lei nº 7.433/85 e a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado (parte extrajudicial). O reembolso de outras despesas, além daquelas essenciais à prática do ato, dependerá de prévia e expressa autorização do Juízo. O depósito do valor arrecadado deverá ser efetuado integralmente, para posterior reembolso das despesas, uma vez aprovadas pelo Juízo as contas do leiloeiro. O edital será no site deste leiloeiro público - www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e, no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. 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 dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, BIANCA OROSCO BULLATY, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-18828, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA.