

DECISÃO FL. 1280: ARREMATANTE ASSUME DÉBITO CONDOMINIAL.

JUÍZO DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1^a e 2^a PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **RENATA MARIA RUCKERT OFELI** em face de **CARLOS EDUARDO GONÇALVES DE SOUZA PINTO** e **EVALDO DE AGUIAR** (citado à fl. 133). Terceiros Interessados: **REGINA HELENA MAGALHÃES DE AGUIAR** (intimada da penhora à fl. 1057 e 1058), **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA** e **COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA**. Processo nº 0038297-73.2020.8.19.0001, na forma a seguir:

A Doutora Lindalva Soares Silva, Juíza de Direito Titular da 11ª 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 **03/03/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayappleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone 3173-0567, nomeado conforme fls. 1062 e 1222, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/03/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 927, 999 e 1000, tendo o devedor tomado ciência da penhora e da avaliação através de publicação em nome da sua advogada (fls. 925, 1007 e 1028). O Valor da execução destes autos é de R\$1.189.751,50, mais acréscimos legais. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Rua Jose Carlos Pace, lote 13 da quadra N do PA. 34.211, lado par, localizado a 74,25m do meio da curva de concordância da Rua Professor Sylvio Fialho (antiga Rua G), lado par, FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. INSCRIÇÃO FRE 1.380.941-3 C.L.17700-8.

CARACTERISTICAS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede 20,00m de frente, parte em curva interna subordinada a 19,00m nos fundos; 35,00m de extensão a direita e confronta a direita com o lote 14 a esquerda com o um raio de 20,00m; 34,00m a esquerda, lote 12, ambos com frente para a Rua Jose Carlos Pace e nos fundos com faixa non aedificandi, de 3,40m de largura, todos os confrontantes una da Vector Engenharia e Comercio Ltda ou sucessores.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 13809413.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL residencial conforme descrição e documentação anexa ao Mandado (que passam a fazer parte integrante do presente), inscrição imobiliária municipal 1.380.941-3, matrícula 78845, do 9º Ofício do Registro de Imóveis. Trata-se de residência frente de rua, com vista na parte dos fundos, composta de: Pavimento térreo: garagem coberta, jardim, salão em 03 ambientes, varanda envidraçada, varanda externa, lavabo e cozinha em azulejos antigos, dispensa, área de serviço com revestimento tipo azulejo/cerâmica, dependências completas. Pavimento inferior: piscina dupla, sauna, churrasqueira, banheiro, edícula ainda em obras (com telhado). Pavimento superior: suíte com dois closets, banheiro com hidromassagem e blindex, varanda; três quartos e um banheiro. Imóvel espaçoso e com bom aproveitamento de terreno, sendo os acabamentos bem antiquados, estando em regular estado. Condomínio Residencial Eldorado, que oferece comodidades como: quadras, pracinhas, segurança motorizada 24 horas, guarita de acesso. Situado no Anil, Jacarepaguá, em logradouro com ladeira, asfaltado, com serviços de iluminação pública, coleta de lixo urbano e circulação de transporte público no entorno, sendo o bairro valorizado por ser arborizado, contando com o Bosque da Freguesia, comércio de rua e proximidade de Shopping Center (Park Jacarepaguá), além de mercados, escolas, salões de beleza, consultórios médicos, restaurantes etc. Observação: Valor Venal apurado pela Prefeitura Municipal considerando tratar-se de CASA, área de 774 m², idade 30 anos, posição e localização no trecho 001 da RUA JOSE CARLOS PACE. **Assim, avalio o bem em R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 78.845) 9º Ofício do Registro de

Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.8-HIPOTECA:** Fica registrada a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por ÉVALDO DE AGUIAR e sua mulher REGINA HELENA MAGALHAES E AGUIAR, em favor de COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO PIRANGA, em garantia da dívida contraída por AUTO POSTO VALDEVEZ LTDA, pelo valor de R\$ 800.000,00 a ser pago no prazo DE 60 MESES; **AV.11-ADITAMENTO:** Fica averbado o ADITAMENTO ao registro 8 de HIPOTECA EM 1º GRAU, para constar que as partes incluem como credora a AM/ PM COMESTÍVEIS LTDA, ainda incluem como contraentes da dívida os revendedores AUTO POSTO SOLARIS LTDA e SOLARIS 2010 LOJA DE CONVENIENCIA LTDA; **AV.12-AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 11ª Vara Cível do Rio de Janeiro, Penhora dos Presentes Autos; **AV.13-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100196-28.2018.5.01.0055; **AV.14-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100196-28.2018.5.01.0055; **AV.15-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100392-37.2017.5.01.0021; **AV.17- INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 3ª Vara do Trabalho de São João de Meriti, processo nº 01003686820205010323; **AV-18-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 44ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – RJ, processo nº 01011914020195010044; **R-19-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 10ª Vara de Execução Fiscal do Rio de Janeiro – RJ, processo nº 5049778-49.2018.5.4.02.5101; **AV-20- INDISPONIBILIDADE:** Em decorrência do registro 19 de penhora; **R-22-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível de Jacarepaguá, processo nº 0021814-51.2014.8.19.0203. Cientes os Srs. 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\$ 177.863,99, 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\$ 1.068,38, mais acréscimos legais. Conforme contato com a administradora Estasa, o imóvel possui dívida condominial no valor de R\$ 98.231,27. **A venda se dará livre e desembaraçada, forma de aquisição originária**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, 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. O edital será publicado, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio deste leiloeiro público: www.fabianoayappleiloeiro.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. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º 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 dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, VANESSA MORAIS DE LIMA ROSSI. Mat. 01-30064, o fiz digitar e subscrevo. A Doutora Lindalva Soares Silva, Juíza de Direito Titular da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.