

**JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA - COMARCA DA CAPITAL - RJ.** EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização por Dano Moral e Patrimonial movida por **ODILON INACIO NASCIMENTO FILHO** em face de **LUCY ANDRÉA MARTINS DE PINNA** e **LORENA BALOUTA DUARTE**. TERCEIROS INTERESSADOS: **CELSO MARTINS DE PINNA** (Coproprietário) e o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ZEUS**. Processo nº 0019673-43.2011.8.19.0210, na forma a seguir: **A DOUTORA ALINE ANDRADE DE CASTRO DIAS, JUÍZA EM EXERCÍCIO NA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA - 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 **no dia 25/02/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fls. 610, 773 e 789, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/02/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 584 e 585, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 689/691, através da sua advogada. O Valor da execução é de R\$ 147.102,77 (cento e quarenta e sete mil, cento e dois reais e setenta e sete centavos). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Apartamento 504 do edifício situado na Rua Gilberto Cardoso nº 326, com direito a uma vaga para estacionamento de um carro, em local indeterminado, no subsolo ou no térreo, e sua correspondente fração ideal de 4/300, do respectivo terreno, que mede: 27,62m de testada; pela sua divisa direita 49,96m, pela sua divisa esquerda 51,00m e finalmente pela sua divisa fundo 27,60m, confronta ao longo de sua divisa direita, com o lote nº 4, da quadra "B", e ao longo de sua divisa esquerda, com a praça pública, designada por Praça "B". Finalmente confronta ao longo de sua divisa fundos, com os lotes nºs 6 e 7 da quadra "B" do mesmo PAL nº 28,348, inscrito no FRE sob o nº 1.233.896, C.L 0336.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 12338968. Imóvel localizado no Leblon com 80 metros quadrados de área edificada. - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Situado na Rua Gilberto Cardoso, 326, apt. 504, Leblon, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula número 35.219 e na inscrição municipal número 1.233.896-8. **PRÉDIO/APARTAMENTO:** O prédio tem data de construção de 1974. O apartamento faz parte do condomínio do Edifício Zeus e possui área oficialmente edificada de 80 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. Consta no registro de imóvel o direito a uma vaga de garagem. O prédio tem portaria 24 horas e elevadores. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). **Avaliação atualizada em R\$ 1.535.027,35 (um milhão e quinhentos e trinta e cinco mil e vinte e sete reais e trinta e cinco centavos).** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 35219) do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.14-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível Leopoldina. Processo nº 00058535920088190210; **R.15-PENHORA DE 50% DO IMÓVEL:** Dos presentes autos; **AV.16-AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ. Processo nº 0852417-20.2022.8.19.0001; **R-17-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ, processo nº 0852417-20.2022.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é isento de foro e possui débitos de IPTU no valor

de R\$ 81.803,89, 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\$ 718,08, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial, existindo a Ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO ZEUS, em curso perante o MM. Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital, processo nº 0852417-20.2022.8.19.0001, quando oportunamente será informado o débito condominial atualizado. A venda se dará livre e desembaraçada, 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. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. Na hipótese do 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. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição das despesas. O edital será publicado 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). 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 dezoito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, EDGAR FERREIRA FILHO. Mat. 01-13265, o fiz digitar e subscrevo. **DOUTORA ALINE ANDRADE DE CASTRO DIAS, JUÍZA EM EXERCÍCIO NA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA - COMARCA DA CAPITAL.**