

**JUIZO DE DIREITO DA 49ª 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 Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO** em face de **VICENTE NOGUEIRA E CIA.** Processo nº 0319778-79.2017.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO, JUÍZA EM EXERCÍCIO NA 49ª 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 **no dia 26/03/2026 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 fl. 639, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **31/03/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 80, 567/617, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 81 (por intimação via postal) e 109 (por petição nos autos, não se opondo à dívida e sua consequente hasta pública). O Valor do débito condominial será apresentado oportunamente pelo Exequente. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** IMÓVEL – 15º pavimento do “Edifício Rio”, situado na Avenida Almirante Barroso, número 2, que além de dependências e instalações necessárias, é construído de hall de elevadores e escada, passagem, 6(seis) salas, sendo 3 (três) de frente e 3 (três) de fundos, 4 (quatro) vestíbulos, 2 (duas) varandas e 2 (dois) grupos sanitários, e a correspondente fração de 1/20 do terreno, na freguesia de São José. O terreno mede em sua totalidade 11,20m de frente; 21,05m pelo lado direito; 19,66m pelo lado esquerdo; e, 10,90m nos fundos; confrontando à frente com a Avenida Almirante Barroso, por onde foi numerada e coletado o imóvel, pelo lado direito com o prédio número 47, da Rua Treze de Maio, pelo lado esquerdo com o prédio número 118, da Rua Senador Dantas, e nos fundos com uma área pertencente ao antigo Estado da Guanabara. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0.558.921-3. Imóvel – CENTRO/RJ com 208 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO ÀS FLS. 567/617, NA ÍNTEGRA NO SITE, HOMOLOGADO À FL. 632: VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 412.423,65 (quatrocentos e doze mil, quatrocentos e vinte e três reais e sessenta e cinco centavos).** Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 51306) do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.1-PENHORA dos presentes autos.** 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\$ 227.286,96, 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\$ 6.316,87, mais acréscimos legais. 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](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), e por pelo menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. A venda será efetuada à vista. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. Proposta parcelada deverá ser na forma do artigo 895 do CPC. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou leilão

(artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. 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. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante, devendo ser observada a decisão de fl. 640, letra f. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais 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. 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 cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, LUIZA HELENA QUINTANILHA DA SILVA. Mat. 01-31031, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUÍZA ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO.