

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais movida pelo **CONDOMÍNIO SHOPPING DE BÚZIOS** em face de **LUCAS EXEQUIEL DIAZ PUPPATO**. Terceira Interessada: **ADRIANA AUREA DOS SANTOS – CPF 729.674.209-72**. Processo nº 0000197-46.2019.8.19.0078, na forma a seguir: A **DOUTORA LETICIA MORAES ASSIS, JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE BÚZIOS - 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 28/04/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 349, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 29/04/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o bem imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fl. 291, 336/342, tendo o devedor tomado ciência da penhora e da avaliação através do advogado constituído (fls. 284 e 344). O Valor da execução será atualizado oportunamente, sendo que em agosto de 2024, o valor era de R\$ 188.330,61. O Condomínio dará quitação ao arrematante na hipótese do produto da arrematação não for suficiente para a satisfação do crédito. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Loja N° 16 dezesseis) com uma área construída de 25,00m², do Condomínio Shopping de Búzios, situado à Rua Manuel Turíbio de Farias, s/n, em zona urbana deste Município de Armação de Búzios-RJ, inscrita na Municipalidade sob o nº 113.134-4 e bem assim da correspondente fração ideal de 1/22 de todo da Área de Terras onde a mesma encontra-se construída e das demais coisas comuns do referido condomínio, designada como Área de Terras n. 06 (seis) e que no seu todo assim se descreve e caracteriza: Área de forma triangular, medindo 24,00m em linha reta para a Rua Manoel Turibes de Farias, numa declinação de 27°24'42"; medindo 6,00m em linha curva na esquina da Rua Manoel Turibes de Farias com a Travessa do mesmo nome; medindo 28,00m em linha reta pela Travessa Turibes de Farias com declinação de 184°13'20"; medindo 8,00m em linha curva na esquina da Travessa Manoel Turibes de Farias com a Estrada Cabo Frio - Búzios; medindo 35,30m em linha reta com uma declinação de 47°39'47" pela Estrada Cabo Frio - Búzios e finalmente 10,65m em linha curva na esquina da Estrada Cabo Frio – Búzios com a Rua Manoel Turibes de Farias, perfazendo uma área total de 772,51m². **LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL INDIRETA (íntegra no site): Tipo:** Loja comercial. **Número:** Loja 16. Área construída: 25,00 m². **LOCALIZAÇÃO:** Condomínio Shopping de Búzios, situado à Rua Manuel Turíbio de Farias, número 70, Centro - Mangue, Armação dos Búzios/RJ. Fração ideal de 1/ 22 do todo da área de terras onde à mesma encontra-se construída e das demais coisas comuns do referido condomínio, designada como a área de terras número 6 o que no seu todo assim se descreve e caracteriza a área de forma triangular medindo 24 m em linha reta para a rua Manoel Turibes de Farias numa declinação de 27° 24'42", medindo 6m em linha curva na esquina da rua Manoel Turibes de Farias com a travessa do mesmo nome medindo 28 m em linha reta pela travessa Turibes de Farias com declinação de 184° 13'20", medindo 8 m em linha curva na esquina da travessa Manoel Turibes de Farias com a estrada Cabo Frio- Búzios e medindo 35,30m em linha reta com uma declinação de 47° 39' 47" pela estrada Cabo Frio- Búzios e finalmente 10,65 m em linha curva na esquina da estrada Cabo Frio- Búzios com a rua Manoel Turibes de Farias, perfazendo uma área total de 772,51 m². **Inscrição municipal:** nº 113.123.4. **SITUAÇÃO:** Localizado em zona urbana, central, com acesso pavimentado e infraestrutura urbana completa (água, luz, esgoto, telefonia e transporte público), ampla movimentação de pessoas e comércio, área comercial. **CONDIÇÕES DO IMÓVEL:** O imóvel não foi acessado fisicamente, o que impossibilita a verificação de seu estado de conservação,

acabamentos internos, existência de benfeitorias ou eventuais vícios construtivos. Aparenta, entretanto, estar desocupado. Encontra-se inserido em área de vocação comercial consolidada, dentro do Shopping de Búzios, com fluxo de pedestres e turistas, o que lhe confere potencial comercial relevante, limitado, porém, por tratar-se de sobreloja, com acesso pela área interna, do referido shopping, cuja conservação de área comum apresenta-se com padrão construtivo médio/baixo, necessitando de reformas não estruturais, mas sim de manutenções atinentes ao comércio para melhor valorização. **VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 182.500,00 (cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais). VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$190.551,70 (cento e noventa mil e quinhentos e cinquenta e um reais e setenta centavos).** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 1.847) do Ofício Único de Justiça de Armação os Búzios, a seguinte anotação: **R.10-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios - RJ, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: O imóvel apresenta débito de IPTU no valor de R\$ 45.772,34, mais acréscimos legais. **A venda será realizada livre e desembaraçada,** 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. Portanto, **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.** 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. 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 alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. O edital será publicado 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, bem como os coproprietários, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada e, o promitente comprador e vendedor, suprida assim a exigência 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 de Armação dos Búzios, aos dezoito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, eu, CELSO MACHADO TATAGIBA. Mat. 01-30688, o fiz digitar e subscrevo. **DOUTORA LETICIA MORAES ASSIS, JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BÚZIOS – RJ.**