

JUIZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO MÉIER - COMARCA DA CAPITAL - 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 DO CONJUNTO HABITACIONAL ROSELIEN I** em face do **ESPÓLIO DE RENATO CARVALHO DA SILVA e ESPÓLIO DE NAIR CARVALHO DA SILVA**, representados pelo Inventariante PAULO RENATO CARVALHO DA SILVA. Processo nº 0016882-05.2014.8.19.0208, na forma a seguir: O **DOUTOR ANDRE FERNANDES ARRUDA, JUIZ TITULAR DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO MÉIER - 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 05/05/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 313, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 07/05/2026 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. 255 e 306, tendo o devedor tomado ciência da penhora através da advogada constituída. O Valor da execução será informado oportunamente nos autos do processo. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Rua Adriano, 300 apt. 301 do bloco 11, na Freguesa do Engenho Novo, e a fração Ideal de 0,0026203966 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 65,25m de frente pela rua Magalhães Couto, 16,50m em curva subordinada de um raio de 10,00m concordando com o alinhamento projetado pelo PAA-7509. 15,50m em curva subordinada a um raio de 10,00m concordando com o alinhamento da Rua Adriano, ao lado oposto mede 51,00m, 8,10m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com os alinhamentos projetados dos PAA-8605 e 7509, 9,40m com curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento do PAA-9605, e do alinhamento de Rua Adriano, 125,75m pelo alinhamento da Rua Adriano, e 128,50m pelo alindamento projetado do PAA-75-09. **Inscrição Municipal nº 11846193. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em atendimento a determinação judicial contida no mandado de avaliação 607/2025 informo a V. Exa que não foi possível proceder a vistoria direta em razão de ter me dirigido ao endereço mencionado e ninguém respondeu os meus chamados Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento à ordem judicial e em observância a Ordem de Serviço 01/2011 da CAJ, procedi a avaliação indireta do imóvel com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o mandado, elaborando para tanto o laudo que encaminho a V. Exa para apreciação e posterior homologação caso assim entenda. **IMÓVEL:** Imóvel situado na rua Adriano, 300, bloco 11, apt 301 Todos os Santos. Verifiquei um conjunto residencial com vários blocos aparentemente sem portaria, mas com uma guarita sem acesso na entrada, não tem garagem e nem play, aparentemente sem piscina, cada bloco com quatro andares e apartamentos sem varanda, a mais o que pude observar. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º Ofício de Registro geral sob matrícula e conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado apartamento residencial, área edificada 44m², idade 1973, inscrição imobiliária 1184619-3. **Nesse caso, avalio indiretamente o imóvel acima em R\$130.000,00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS)**". Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 20048) do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.2-SUBROGAÇÃO:** Os adquirentes acima qualificados, subrogaram-se à COFRELAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO; **R.4-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº I-7187/99; **R.6-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0204056-80.2006.8.19.0001; **R.8-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 7ª Vara Cível do Fórum Regional do Méier, Penhora

dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 2.525,91, 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\$ 341,00. **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 do Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, eu, ELIANE FERREIRA DE CARVALHO CALLADO. Mat. 01-22040, o fiz digitar e subscrevo. **DOUTOR JUIZ TITULAR ANDRE FERNANDES ARRUDA.**