

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DA 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 movida por **ALESSANDRA MENDES DE FREITAS** em face de **LEONARDO SANT ANNA MEYER. TERCEIROS INTERESSADOS: ESPÓLIO DE VALDA DA PONTE SANT'ANNA, ESPÓLIO DE NERO SANT'ANNA, ESPÓLIO DE VANE SANT ANNA e RAFAEL SANT'ANNA MEYER.** Processo nº 0215869-84.2018.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR LEONARDO DE CASTRO GOMES, JUIZ TITULAR DA 17ª 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 06/07/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br** e de **forma presencial na Av. Rio Branco nº 156, sala 2037, Centro, Rio de Janeiro – RJ - telefone 3173-0567**, pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, nomeado conforme *fl.* 714, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 08/07/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **60% do valor da avaliação**, dos direitos aquisitivos sobre o imóvel descrito e avaliado conforme *fls.* 655, 678 e 679, tendo o devedor tomado ciência da penhora e da avaliação através da intimação postal e pela Defensoria Pública, conforme *fls.* 656, 659, 698, 701 e 705. O Valor da execução será informado oportunamente nos autos do processo.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Apartamento 203 do edifício situado na Rua Visconde De Cabo Frio nº 15, pertencente à freguesia do Engenho Velho, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, e com fração ideal de 1/16 do respectivo terreno, que mede: 12,25m de largura nas linhas de frente e fundos por 37,40m de extensão em ambos os lados, confrontando à direita com os prédios 589 e 593 da Rua Conde de Bonfim, à esquerda com o prédio 17 da Rua Visconde de Cabo Frio e nos fundos com o de nº 583 da Rua Conde de Bonfim. **Inscrição Municipal nº 0.269.108-7. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Apartamento 203, do edifício situado na Rua Visconde de Cabo Frio, 15, Tijuca, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 139.098 (*Fls.* 638), e pela Inscrição Municipal de nº 0.269.108-7 (IPTU), com um total de 71 m², em prédio construído em 1962, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado (*Fls.* 664). **DESCRIÇÃO:** Apartamento, situado em logradouro secundário com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Compareci ao endereço indicado no dia 28/05/2025, às 11:35, com o intuito de proceder à vistoria do imóvel, mas não fui atendido por qualquer pessoa, motivo pelo qual foi feita a avaliação indireta.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de maio/2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado, para apartamentos, na área em R\$ 7.034,22. Multiplicando-se pelos 71 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. **Avaliação do imóvel devidamente atualizada R\$521.463,90 (quinhentos e vinte e um mil e quatrocentos e sessenta e três reais e noventa centavos).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 139098) do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.1-HIPOTECA:** O imóvel acima descrito, esta gravado com hipoteca em favor de ALBERTO CORREA AMORIM; **R.3- PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital, Processo nº 0203791-87.2020.8.19.0001; **R.4-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital, 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\$ 30.500,67,

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\$ 724,70. Conforme contato com a administradora CENTRIMOVEIS o imóvel possui dívida condominial no valor de R\$ 143.324,98. Consoante decisão de fls. 714 e 715: "Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Esta informação deverá constar no edital. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro (comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação) deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. **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. 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 vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, eu, MARCELI DA SILVA ARGENTO. Mat. 01-31466, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA.