

JUÍZO DE DIREITO DA 33ª 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 Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTAL DO BARÃO** em face de **JOSÉ RICARDO BRANDÃO DE FIGUEIREDO** e **TRÍCIA NASCIMENTO BARBOSA**. Terceiros interessados: Caixa Econômica Federal e Empresa Gestora de Ativos. Processo nº 0225845-18.2018.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR DIEGO ISAAC NIGRI, JUIZ EM EXERCÍCIO DA 33ª 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 os Executados, de que **no dia 04/08/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 551, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 06/08/2026 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 fls. 454, 464, 487/489 e 491, tendo os executados tomado ciência da penhora pelos advogados constituídos. O Valor do débito condominial é de R\$ 107.893,61. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apto 201 do prédio à rua Barão de Bom Retiro, 2075, distrito do Andaraí, e 1/18 do terreno, 01 vaga no local com de estacionamento no pavtº térreo ou no 2º pavtº elevado de garagem, medindo o terreno 9,50m de frente; 17,60m nos fundos por 38,00m à direita e a esquerda até a profundidade de 19,80m, conserva a mesma largura na frente abrindo então para à esquerda, 8,60m, continuando após em direção a linha dos fundos pela extensão de 18,00m; confronta à direita com o nº 32, do Espólio de Emília L. Friedrich, à esquerda com o nº 26, de O. da Silva, ambos da rua José do Patrocínio, e nºs 27 e 37 da rua Jerônimo de Lemos, de Mateus F. Trocado, e nos fundos com o nº 51 desta última rua, de Joaquim Serrado. (C.L. 1361 Insc. 333.806). **Inscrição Municipal nº 16867202. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e a fachada foram verificadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. José Inácio da Silva, porteiro do Condomínio do Edifício Portal do Barão. Não foi possível realizar a avaliação direta do imóvel, uma vez que o apartamento encontra-se alugado há aproximadamente seis meses, não estando o locatário presente no local, conforme informação prestada pelo referido funcionário, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 201, prestadas pelo funcionário do condomínio, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: **Do Imóvel:** Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 34.343, e na Inscrição Municipal de nº 1.686.720-2 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. **Do Condomínio** do Edifício Portal do Barão: Construção datada de 1985, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por nove andares, com dois apartamentos por andar, possuindo um total de dezoito apartamentos. Dispõe de dois elevadores, sendo um social e outro de serviço. Portaria com funcionamento das 08h00min às 18h20min, de segunda-feira a sexta-feira, e aos sábados das 08h00min às 13h00min, não havendo expediente aos domingos. O condomínio dispõe de sistema de monitoramento por câmeras de segurança 24 horas, abrangendo a portaria, os acessos de pedestres e de veículos, a garagem térrea e os elevadores. Conta com dois pavimentos de garagem, sendo o Apartamento 201 beneficiado com uma vaga demarcada, localizada no pavimento no térreo. Possui salão de festas e play como área de lazer. O condomínio é antigo, porém bem conservado, apresentando fachada gradeada e fechada, dispondo de portões automatizados - em ferro para o acesso social e em alumínio para a

garagem. Na entrada principal de pedestres, após o portão de ferro, há uma outra porta em vidro estilo blindex, dando acesso ao hall de entrada decorado, onde se localiza a mesa do porteiro, possuindo piso em granito. A calçada frontal é revestida em pedras portuguesas, encontrando-se em bom estado de conservação. O edifício dispõe de condições de acessibilidade. O condomínio possui dois funcionários, que são: porteiro e faxineiro. O síndico é morador do edifício, e a administração condominial é realizada pela empresa Weinberg Administradora de Bens, na Rua Visconde de Inhaúma, nº 38, Grupo 801, Centro, Rio de Janeiro/RJ. **Do Apartamento 201:** O apartamento possui 85m². Situado no segundo andar, na posição de frente. O imóvel é composto por dois quartos, sendo um suíte, sala com varanda, banheiro social, cozinha e dependência com banheiro. **Da Região:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima a Praça Edmundo Rêgo e do Largo do Verdun, próximo a Escola Municipal Duque de Caxias, Escola Municipal Noel Rosa, Escola Municipal Professor Lourenço Filho, e do Parque do Trovador e do Parque Estadual Reserva do Grajaú, com rede de transporte público nas vias próximas, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas e colégios. **Conclusão:** Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, **Avaliação do imóvel R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 34343) do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R-8-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Os adquirentes do R-7 deram o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, garantindo dívida de R\$ 218.538,06, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 360 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 26.06.2011, no valor de R\$2.187,60, aos juros à taxa nominal de 8,0930% a.a. e taxa efetiva de 8,4000% a.a., sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$290.000,00, e demais cláusulas do título; **AV. 9-CESSÃO DE CRÉDITO DO R-8:** Caixa Econômica Federal, cedeu à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, seus direitos creditórios, pelo valor de R\$ 226.556,70. Imóvel avaliado em R\$275.177,96, segundo Cálculo de Débitos Judiciais; **R.10-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0310599-53.2019.8.19.0001; **R.11-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0320335-03.2016.8.19.0001; **R.12-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 33ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0225845-18.2018.8.19.0001. 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\$ 26.384,60, 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\$ 882,75. **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 NCP. 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 pagamento será na forma do artigo 892 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 dezessete dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, MICHELLE LIMA MAGALHÃES. Mat. 30.637, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ EM EXERCÍCIO DIEGO ISAAC NIGRI.