

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - 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 **CONDOMINIO JARDINS DO RECREIO CONDOMINIUM CLUB** em face de **BRASCAN SPE**. Processo nº 0015253-51.2018.8.19.0209, na forma a seguir: O **DOUTOR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, JUIZ TITULAR DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - 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 a Executada, de que **no dia 03/08/2026 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. 465, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 04/08/2026 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. 452, 456 e 462, tendo a devedora tomado ciência da penhora pelos advogados constituídos. O Valor da execução é de R\$ 251.225,44. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: Apartamento 207 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Avenida Rene Laclette nº 100, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem cobertas ou descobertas situadas indistintamente no subsolo no GRUPO A e correspondente fração ideal de 0,00225 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 1 da quadra Q do PAL 31864, que mede em sua totalidade 157,20m de frente mais 28,10m em curva interna subordinada a um raio de 65,00m mais 31,00m mais 17,50m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m concordando com o alinhamento da Rua Gustavo de Oliveira Castro, lado par, por onde mede 176,40m mais 9,80m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua 37 por onde mede 241,30m mais 9,40m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Avenida das Américas (PAA 11017), lado par, por onde mede 46,00m mais 13,10m em curva interna subordinada a um raio de 15,00m concordando com o alinhamento da Avenida Rene Laclette. INSCRIÇÃO FISCAL: 1469764-3(MP) CL 15949-1. **Inscrição Municipal nº 31834336. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Ao 01º (primeiro) dia do mês de outubro do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco), nesta cidade do Rio de Janeiro, em cumprimento ao presente MANDADO DE AVALIAÇÃO, me dirigi ao endereço constante do mandado, onde fui informado pelo supervisor Evandro, que o imóvel está vazio, nunca tendo sido habitado. Assim sendo inviabilizada a vistoria do mesmo, passei a proceder a AVALIAÇÃO INDIRETA. Tendo em vista a localização do mesmo, frontal, sua metragem (103m²) e pesquisa feita na região, utilizando o método comparativo. AVALIO o imóvel situado na Avenida René Laclette, 100 bloco 03, apartamento 207 - Recreio dos Bandeirantes em R\$ 1.050.000,00 (mil e cinquenta mil reais). Em seguida, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai por mim assinado. **Avaliação do imóvel atualizada: R\$ 1.096.324,83 (um milhão e noventa e seis mil e trezentos e vinte e quatro reais e oitenta e três centavos)**. Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 350502) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, a seguinte anotação: **R-8=PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 0100458-66.2018.5.01.0058. 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\$ 56.982,33, 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\$ 528,12, 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 NCP: 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 vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, LIVIA GUIMARAES STELMANN. Mat. 01-30612, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA.