

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA - 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 DUARTE MOURJON** em face do **ESPÓLIO DE CLÁUDIO DAS CHAGAS CAVALCANTE**, representado por CAROLINA CRISTINA CAVALCANTE, tendo como terceira interessada SAMARITANA ZELIA FELIX TRUGILHO. Processo nº 0060906-21.2018.8.19.0001, na forma a seguir: A **DOUTORA MEISSA PIRES VILELA, JUÍZA EM EXERCÍCIO NA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA LEOPOLDINA - 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 13/08/2026 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. 500, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 20/08/2026 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. 425, 427, 428, 429, 447, tendo o devedor tomado ciência da penhora pelos advogados constituídos. O Valor da execução é de R\$ 89.843,51. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento 106 do prédio situado na RUA MILTON nº 40 sua correspondente fração ideal de 1/32 do respectivo terreno que mede na totalidade 38,00m de frente e fundos, por 36,00m de extensão de ambos os lados; confrontando à direita com o prédio nº 52, à esquerda com o prédio nº 34 e nos fundos com o prédio nº 15 da Rua Temporal. **Inscrição Municipal nº 3.007.296-1. LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Milton nº 40, apt. 105, Ramos, Inscrição municipal nº 30072961; Situação: 1 Frente; Tipologia: apartamento; utilização: residencial; Posição: Fundos; idade: 2002; área edificada: 95 m2 O imóvel é composto por: sala; três quartos, sendo uma suite; cozinha; 3 banheiros, sendo um banheiro da suite e um banheiro de empregada; área de serviço; e varanda; com piso em cerâmica, em bom estado de conservação. LOCALIZAÇÃO: O imóvel encontra-se em logradouro que é composto por residências, próximo ao centro de Ramos. Assim, levando em consideração os valores praticados em imóveis na mesma região, e tendo por base o valor atribuído para o cálculo do ITBI, bem como a sua localização, área edificada, idade e estado geral de conservação do imóvel. **Avaliação do imóvel R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 01723) do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.7- PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da **3ª Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina - Comarca da Capital - RJ**, 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\$ 55.620,89, 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. **O débito condominial é de R\$ 89.843,51.** A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de 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 Código Tributário Nacional. **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.** Conforme decisão de fl. 500: “Na forma do artigo 892, caput,

do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901 do CPC), extraia-se a carta de arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC). A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças, que deverão ser arcados, neste caso, pelo arrematante. Outrossim, caso haja dedução do leiloeiro das despesas para realização das praças, o valor depositado em juízo ficará como produto final da arrematação, em caso de não impugnação das partes. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. 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 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 três dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Edgar Ferreira Filho. Mat. 01/13265, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUÍZA EM EXERCÍCIO MEISSA PIRES VILELA.