

JUIZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização movida por **PEDRO HENRIQUE AYRES NASCIMENTO** em face de **CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO e OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA**. Terceira Interessada: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Processo nº 0022105-41.2020.8.19.0203, na forma a seguir: A **DOUTORA ANDREIA FLORENCIO BERTO, JUÍZA TITULAR DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - 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 02/09/2026 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. 537, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 03/09/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o direito e ação penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 338, 340, 406 e 419. O Valor da execução é de R\$ 178.732,03. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento 401 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Estrada do Camorim nº 173, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada indistintamente no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,004975 do respectivo terreno designado por lote 7 do PAL 9600, que mede em sua totalidade 20,50m de frente em dois segmentos de 13,70m, mais 6,80m em curva subordinada a um raio interno de 2.000,00m; 98,31m de fundo onde faz testada para a Avenida Canal do Rio Caçambê; 252,31m à direita confrontando com os lotes 5 e 3 de Joaquim José Tavares ou sucessores; 254,19m à esquerda, onde confronta com terreno de Luiz Azambuja Filho ou sucessores. INSCRIÇÃO FISCAL: 0531426-5(MP) CL 02072-7. **Inscrição Municipal nº 3.368.138-8. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Estrada do Camorim 173, apt 401, bloco 1, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) a avaliação indireta no valor de R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) do apartamento de 2 quartos com 68 metros quadrados, aproximadamente, alugado, pertencente a condomínio com boa infraestrutura contendo piscina, quadra esportiva, salão de festas e garagem descoberta, localizado em frente a uma das ruas principais do bairro, pavimentada, com rede de transporte e estabelecimentos comerciais. O imóvel se localiza em área com grande concorrência imobiliária, fazendo parte de condomínio não ocupado na sua totalidade. **Avaliação atualizada em R\$ 412.203,66 (quatrocentos e doze mil e duzentos e três reais e sessenta e seis centavos)**. Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 413116) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.5-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Foi hoje registrada com o número 24 na matrícula 137065, fica averbada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel feita por CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, anteriormente qualificado, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$39.285.000,00, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 60 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$443.000,00 para o leilão público; **R.8-PENHORA SOBRE OS DIREITOS DO IMÓVEL – TENDO EM VISTA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Determinada pelo MM. Juízo da 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ, Penhora dos Presentes Autos; **R-9-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo do 14º Juizado Especial Cível de Jacarepaguá, processo nº 0039034-52.2020.8.19.0203; **AV-10: Retificação do registro 8; AV-11-DESMEMBRAMENTO:** Passando o imóvel a ser designado por Lote 1 do PAL 48407. 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\$ 18.149,72, 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\$ 140,05, mais acréscimos legais. O imóvel tem débito condominial no valor de R\$ 27.816,63. **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 pagamento será na forma do artigo 892 do CPC. Na hipótese de remição, com pagamento após o início dos trabalhos do leiloeiro, com a apresentação das datas para as praças, haverá o executado que depositar o valor da dívida, mais a comissão no equivalente a 1,25% sobre o valor da avaliação atualizada. 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 quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, ROBERTO MARQUES FERNANDES. Mat. 01-26146, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUIZA TITULAR ANDREIA FLORENCIO BERTO - DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - COMARCA DA CAPITAL - RJ.