

JUIZO DE DIREITO DA 50ª 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 Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Ação Ordinária de Cobrança, em fase de execução, movida pelo **ESPÓLIO DE KABALAN SALLOUM GHANEM** em face de **JOSÉ DEMONTIÊ PAIVA, FRANCISCO JOSÉ ALBUQUERQUE PAIVA e ROBERTA ALVES RODRIGUES MOREIRA**. Processo nº 0317907-48.2016.8.19.0001, na forma a seguir: A **DOUTORA PAULA SILVA PEREIRA, JUÍZA DE DIREITO DA 50ª 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 04/09/2026 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 evento 44, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 08/09/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o bem imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 2700, 2741/2754, 3094 e 3143/3149, tenda a devedora tomado ciência da penhora e avaliação pelo advogado constituído. O Valor da execução será informado oportunamente nos autos do processo. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Aptº 904, a ser construído, do prédio à Rua Senador Nabuco, 168, distrito do Andaraí, e 8/482 do terreno, com 01 vaga para guarda de 01 veículo no pavimento térreo (acesso) ou no 1º pavimento garagem elevado, indistintamente, medindo 29,95m pela rua Luiz Barbosa de frente, igual largura nos fundos por 42,00m de ambos os lados; confronta, à direita com o nº 152, de Luiz Villarino Perez, à esquerda com a rua Senador Nabuco, com a qual faz esquina, e, nos fundos com o lote 12 do PA 14580, pela rua Senador Nabuco, de Luiz Villarino Perez. (C.I. 8159 - Inscr. 416332). **Inscrição Municipal nº 14674972. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: APARTAMENTO 904**, situado na Rua Senador Nabuco, nº168 – Vila Isabel, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 15.524, inscrição municipal nº1.467.497-2, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. **APARTAMENTO 904:** Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive presente no local no dia 13/08/2025, às 11:30, e o porteiro, Sr. Adão de Oliveira, informou que os moradores não se encontravam no local. Deixei meu contato no local a fim de agendar a diligência e a moradora, Sra. Roberta Alves, retornou e informou que optaria pela avaliação indireta do imóvel. O apartamento possui 71m² e uma vaga de garagem. O imóvel encontra-se localizado nas proximidades da Comunidade do Morro dos Macacos. **PRÉDIO:** Edifício residencial com elevadores, portaria 24h, sistema de interfone para as unidades, sistema de câmeras de segurança, playground, churrasqueira. **DA REGIÃO:** Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. **DA METODOLOGIA:** Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de setembro/2025. **CONCLUSÃO:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, em dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, ATRIBUO ao bem acima descrito, o valor de **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**. Não constam na referida certidão imobiliária (matrícula 15524) do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade

do Rio de Janeiro, a existência de ônus, recurso, ou processo pendente. 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\$ 1.231,59, 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\$ 593,37. O imóvel possui dívida condominial no valor de R\$ 888,25. Conforme decisão evento 31: “3. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. 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 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 4. 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. 5. 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 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 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, CRISTINA OURÃO HEREDIA 01-16948, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUÍZA TITULAR PAULA SILVA PEREIRA.