JUÍZO DE DIREITO DA 27ª 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 Cobrança de Cota Condominial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUNIZ BARRETO** em face do **ESPÓLIO DE JAYME FONSECA FILHO, na pessoa do Inventariante FABIO DO PRADO FONSECA, ESPÓLIO DE MARIA EUGÊNIA DO PRADO FONSECA, representada pela Inventariante ROBERTA DO PRADO FONSECA ROTHIER, FÁBIO DO PRADO FONSECA, ESPÓLIO DE JAYME ALVES DA MOTTA FONSECA NETO, representado pelo Inventariante PABLO EIDEIMAN FONSECA, PAULA DO PRADO FONSECA ROTHIER, MARIANA DO PRADO FONSECA ROTHIER e ROBERTA DO PRADO FONSECA ROTHIER.** Processo nº 0042615-07.2017.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS, JUIZ TITULAR DA 27ª 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 10/12/2026 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.* 1169, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 11/12/2026 às 12:00 horas**, **no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **R$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**, o bem imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme *fls.* 1102, 1105, 1109, 1119, 1134, 1135, 1157 e 1158, tendo os devedores tomado ciência da penhora pelos advogados constituídos e pelo morador - executado Fabio. O Valor da execução é de R$ 716.911,36, mais acréscimos legais. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento 301 do edifício situado na Rua Muniz Barreto nº 525, antigo nº 13, Botafogo, nesta cidade, com a correspondente fração ideal de 1/12 do domínio útil do respectivo terreno foreiro em parte a Silvia Amélia L. Regis de Oliveira de Faucigny Lucinge e outros, na Freguesia da Lagoa, medindo na sua totalidade: 16,55m de frente pela Rua Muniz Barreto; 21,87m de fundos em quatro segmentos de 5,15m, mais 1,72m, mais 5,58m, mais 9,42m a partir da esquerda o 1º paralelo a linha da frente, o 2º perpendicular a mesma aprofundando o terreno, o 3º no mesmo rumo anterior correspondente a largura da faixa destinada a servidão comum de passagem a este e ao lote 1 em continuação a outra já existente, o 4º paralelo ao alinhamento alcançando o terreno correspondente e extensão a referida faixa de 49,19m a direita; 44,88m pela esquerda em segmentos a partir da linha da frente de 24,45m, mais 2,58m, mais 17,85m, o segundo dos quais inclinado para dentro do terreno estreitando a faixa em continuação a outra já existente situada junto e antes do nº 37 da Rua Visconde de Ouro Preto e que constituem servidão de passagem comum aos lotes 1 e 2, servidão essa que serve de acesso a dita Rua Visconde de Ouro Preto. A faixa acima citada mede 4,50m pela Rua Visconde de Ouro Preto; 5,58m pelo lado oposto onde encontra com a faixa mencionada por ocasião descrita do lote 2; 37,60m de ambos os lados. CEP: 22.251-090. **Inscrição Municipal n° 0.695.476-2. LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**: **IMÓVEL:** Compareci, em 8/9/2026, às 11h30, na Rua Muniz Barreto 525, ocasião acessei o imóvel, acompanhado do Dr. Georgio, advogado, e do Sr. Fábio, morador. Apartamento nº 301 e sua correspondente fração de 1/12 do terreno, com 169 m², datado de 1956, situado na Rua Muniz Barreto 333, na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 74.376, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.695.476-2. O imóvel é composto por três quartos, 3 banheiros, sala com janela para a Rua Muniz Barreto, sala de jantar, cozinha, área e uma dependência de empregado, em bom

estado de conservação. **PRÉDIO:** Trata-se de prédio residencial, com quatro andares e três apartamentos por andar, com elevador. A portaria funciona em horário comercial. As vagas pertencem ao Condomínio e cada apartamento tem direito a uma. Há monitoramento por câmeras. Não há equipamentos de lazer. **REGIÃO:** Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, inclusive metrô, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado a uma quadra da Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. **CONCLUSÃO:** Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em R**$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).** Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 74.376) do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, a seguinte anotação: **R.1-PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 27ª VARA CÍVEL DA 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 a municipalidade e, possui débitos de IPTU no valor de R$ 100.618,27, 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$ 1.219,31, 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 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 (à vista e parcelado) deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Ocorrendo lance à vista, automaticamente o lance parcelado será bloqueado, porquanto a aquisição à vista tem preferência sobre o pagamento parcelado, conforme 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. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. 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 novembro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Flávio Plastina Cardoso. Mat. 22061, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS.