JUÍZO DE DIREITO DA 37ª 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 **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO BANDEIRANTE MIGUEL DE ALMEIDA MIRANDA** em face de **TEIXEIRA NUNES IMOBILIÁRIA LTDA.** Processo nº 0014397-32.2018.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, JUIZ TITULAR DA 37ª 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 14/12/2026 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.* 838, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 15/12/2026 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.* 485, 492, 502, 521, 533, 550, 627/630, 827, 834, tendo os devedores tomado ciência da penhora e avaliação pelos advogados constituídos. O Valor da execução será oportunamente informado nos presentes autos. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** RUA JOÃO VICENTE, nº 121, com numeração suplementar, nº 761 pela Rua Domingos Lopes, fração de 5/1000 do terreno que corresponderá ao aptº 1.212 (em construção) com direito a uma vaga na garagem de um veículo de passeio, medindo o terreno na totalidade, designado por lote 1 do PA 38.502; 39,00m de frente pela Rua João Vicente; nos fundos mede 38,80m + 28,00m configurando um ângulo obtuso externo; + 8,00m aprofundando o terreno, + 11,00m alargando o terreno; à direita mede 63,24m + 38,80m, alargando o terreno, + 7,90m aprofundando o terreno pela Rua Domingos Lopes, por onde também faz testada o referido lote: 79,32m à esquerda, confrontando à esquerda com o prédio 127 da Rua João Vicente de Carlos Langoni ou sucessores, à direita com terreno do prédio 111 da aludida Rua João Vicente, de Lucinda Machado Cavalheiro ou sucessores, e do prédio 775 da Rua Domingos Lopes dos herdeiros de Arlinda Gomes de Souza ou sucessores, e nos fundos com o terreno do prédio 759 da citada Rua Domingos Lopes, também dos herdeiros de Arlinda Gomes de Souza ou sucessores. **Inscrição Municipal n° 16797045. AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** Aos vinte e cinco dias do mês de setembro ano de dois mil e vinte cinco, às 10:12, compareci à Rua João Vicente, nº 121, apartamento 1212, Madureira, Rio de Janeiro, RJ, onde após cumpridas as formalidades legais, procedi a Avaliação do imóvel ali situado. Trata-se de imóvel residencial com área edificada de 67 metros quadrados (conforme guia do IPTU), que está situado em rua asfaltada e provida de serviços públicos. O imóvel avaliando possui estrutura geral de concreto armado, regular padrão de acabamento, com idade aparente de quarenta anos e regular estado de conservação, encontrando-se o mesmo dentro do padrão construtivo encontrado na cidade do Rio de Janeiro. A referida unidade habitacional está inserida em prédio residencial com elevador e portaria vinte e quatro horas, em área de forte comércio no centro de Madureira, com farta oferta de transportes públicos como ônibus, trens e BRT. Assim, considerando as condições de mercado, a localização, área construída, idade e conservação, cumpre-me informar ao MM. Juízo, em relação à diligência de esclarecimento, e com intuito de prestar maiores esclarecimentos, que em atenção ao mandado retro, esclareço que, por um lapso, no momento da precificação esta OJA deixou de considerar a localização do imóvel em área de forte comércio no centro do bairro de Madureira e a grande oferta de transporte público. Assim, onde se lê AVALIO o bem acima descrito. **AVALIO o bem acima em R$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)**. Constam na referida

certidão imobiliária (matrícula 66391/2) do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.11- INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo MM. Juízo da 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ, Processo n° 0000249-93.2010.8.19.0001; **R.12- PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ, Processo n° 0014397-32.2018.8.19.0001. 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$ 174,39, 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$ 767,37, 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 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. 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 seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, MARIA ALICE GOMES MASSONI DA COSTA. Mat. 13815, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI.