JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO MÉIER - COMARCA DA CAPITAL - RJ. **EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Consignação em Pagamento em fase de execução de cumprimento de sentença, sendo exequente **HELENA BEZERRA DA SILVA CRISTO DA CONCEIÇÃO** e executados **MARIZE CHAGAS MARTINS** e **ALEXANDRE MARTINS DA SILVA** Processo nº 0007690-53.2011.8.19.0208, na forma a seguir: A **DOUTORA CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA**, **JUÍZA TITULAR DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO MÉIER - 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 11/12/2026 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.* 978, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 14/12/2026 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.* 653, 666, 766, 763, 925, 929, 946 e 962, tendo os devedores tomado ciência da penhora e da avaliação por Oficial e Justiça (fls. 925, 926, 949 e 973) e pelos advogados constituídos. O Valor da execução será informado oportunamente nos autos do processo. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Prédio situado na Rua Domingos de Magalhães nº 1003, na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 2/5 do respectivo terreno que mede 18,71m de frente para a Rua Domingos de Magalhães; 10,96m na curva de concordância da aludida Rua com a Rua Francisco Coutinho; 13,00m na linha perpendicular à Rua Domingos de Magalhães e 22,10m na linha perpendicular a Rua Francisco Coutinho; 6,10m pela Rua Francisco Coutinho. Com uma área de Utilização Exclusiva que mede 9,75m de frente e fundos; 13,00m a direita e a esquerda, tendo uma área construída que mede 9,75m de frente; 11,75m de fundos em 03 segmentos de 2,35m + 2,00m aprofundando a área, + 7,40m alargando a área; 10,00m a direita e 8,00m a esquerda. **Inscrição Municipal n° 0.500.745-5. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: O IMÓVEL:** RUA DOMINGOS DE MAGALHÃES N. 1003, MARIA DA GRAÇA e respectivo terreno, encontra-se regularmente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º SRI sob a matrícula 83626, inscrição municipal n.º 0.500.745-5. Trata-se de imóvel do tipo casa, no recuo de via pública, em padrão antigo. O imóvel encontra-se, ainda, em área urbana, rua asfaltada, próximo a comércios e transporte público. **INFORMAÇÃO**: Em atendimento à determinação do MM. Juiz de Direito, às fls. 338, venho informar que a certidão de fls. 946 contém erro material, uma vez que na realidade a **AVALIAÇÃO** realizada foi sobre o "apartamento 101 da Rua Domingos de Magalhães nº 1003 - Maria da Graça." e não sobre a totalidade do edifício. **Avalio Indiretamente: R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 83626) do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.3–MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO:** Nos termos do requerimento de 07/11/2012, instruído por certidão nº 04/0240/2012 de 21/08/2012, da Secretaria Municipal de Urbanismo e CND nº 000802012-17070979 de 11/10/2012, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, foi concedida a licença para modificação com acréscimo de área em prédio existente residencial unifamiliar com dois pavimentos, em parcela de lote, passando a bifamiliar com três pavimentos, com 44,95m² de área acrescida e área total de 228,95m², coube a nova unidade o nº 1003 Aptº 201 pela Rua Domingos de Magalhães e passando a unidade existente a ser designada por nº 1003 Aptº 101 pela Rua Domingos de Magalhães; **R.4-PENHORA**: Determinada pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível Regional do Méier da Comarca da Capital, 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 não possui débitos de IPTU. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro não há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios. **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. **Consoante decisão de fl. 979: "O depósito integral do valor da arrematação ficará retido nos autos, somente sendo efetuada qualquer destinação de valores por expressa decisão do Juízo (ver HC 200714400262). O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 651, do CPC, até o momento imediatamente anterior à adjudicação ou à alienação dos bens. EM HIPÓTESE ALGUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS. 11. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, objetiva obstar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus."** 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 nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis, eu CRISTINA RAQUEL DE MOURA FRAMBACH. Mat. 22465, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA.