

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMERCIAL BULLDOG** em face de **ARNALDO MELO DE AZEVEDO**. Processo nº 0062510-51.2017.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO PONTE, JUÍZA DE DIREITO EM EXERCÍCIO NA 17ª 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 o Executado, de que no dia **no dia 04/06/2024 às 14:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br** e **presencial, no Fórum Central da Comarca da Capital, 5º andar da Lâmina Central, Hall dos elevadores - situado na Av. Erasmo Braga nº 115, Castelo/RJ**, pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 457, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/06/2024 às 14:00 horas, no mesmo endereço e portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **60% do valor da avaliação**, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o DIREITO E AÇÃO penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 406 e 407, tendo o devedor tomado ciência da penhora através da sua advogada (fl. 332). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Sala 503, da Rua Sacadura Cabral, nº 81, e fração ideal de 0,0309 do terreno, que mede 17,65 de largura por 23,00m de extensão, na Freguesia de Santa Rita, confrontando de um lado com o prédio 79, do outro com o prédio 85 e nos fundos com a Rua Francisco da Prainha.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0155942-6 Imóvel localizado na Saúde com 102 metros quadrados de área edificada. - LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Localizado à Rua Sacadura Cabral, 81, sala 503, Centro, Rio de Janeiro, com 102m2 de área edificada, caracterizado e dimensionado na matrícula 99970 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e com inscrição no IPTU sob o nº 0.155.942-6. **PRÉDIO:** Construído de 1952 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis, com onze andares divididos em salas comerciais. Oferece uma portaria com um balcão em alvenaria, com piso frio e revestimento imitando mármore, dois elevadores para circulação, interfones e câmaras em todo seu interior, funcionando 24 horas por dia, sete dias por semana. O acesso ao prédio é feito através de uma escada com poucos degraus e pequena rampa. **REGIÃO:** Localizada na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, próximo à região revitalizada do Porto Maravilha com Museus e restaurantes. Possui boa circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Porém em razão da pandemia causada pelo coronavírus, o Centro da Cidade sofre com o esvaziamento da circulação de pessoas, já que muitas empresas optaram pelo regime de trabalho em home office. **Valor de Avaliação: R\$ 211.500,00 (duzentos e onze mil e quinhentos reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 99970) do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.1-LOCAÇÃO:** Pelo contrato de 02.01.1987. o imóvel foi locado a EMPEL - EMPRESA E PEÇAS E EQUAPAMENTO LTDA, nº 933.534.306/0001-87, com sede nesta cidade no prazo de 24 meses, a contar de 01.01.1987, e terminando em 31.12.1988; mensal inicial de CZ\$ 1.400,00 reajustado anualmente: a falta de pagamento até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, importara em acréscimo de 10%. Terminando o prazo contratual e permanecendo o locatário do imóvel sem oposição do locador, fica a locação prorrogada por igual período e assim sucessivamente; **AV.3-AFORAMENTO:** O terreno desta matrícula por se tratar de terreno da Marinha, é foreiro ao domínio da **UNIÃO FEDERAL**; **R.4-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 25ª Vara Cível, Processo nº 98.001.120371-6; **R.5-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº

2001.120.018685-1; **R.7-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2001.120.010192-4. 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\$ 25.735,15, 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 de R\$ 1.473,02, mais acréscimos legais. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Feito o leilão, 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 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro 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. 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. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único 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 cinco dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, MARCELI DA SILVA ARGENTO, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 0131466, o fiz digitar e subscrevo. **A DOUTORA PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO PONTE, JUÍZA DE DIREITO EM EXERCÍCIO NA 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**