

**JUÍZO DE DIREITO DA 47ª 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 Extinção de Condomínio movida por **ROQUE CERQUEIRA PIRES JUNIOR** em face de **ISMARA MONTALVAO MARTINS**. Processo nº 0158020-86.2020.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA FLAVIA JUSTUS, JUÍZA EM EXERCÍCIO NA 47ª 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 as partes, de que no dia **no dia 07/08/2024 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 188, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14/08/2024 às 12:00 horas**, **no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, o imóvel avaliado conforme fls. 167 e 168, tendo as partes tomado ciência através dos advogados constituídos. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “IMÓVEL Apt.º 401 do prédio à Rua Oliveira Lima nº 24, dist. do Andaraí, e 1/5 do terreno, com 03 vagas no pavt térreo ou no 2º pavt garage, medindo o terreno 10,00m de largura por 30,00m de comprimento; confronta à direita com o nº 28, à esquerda com terreno localizado junto e depois do nº 16, e nos fundos com o nº 9, da Rua Bambuí, de José F. da Silva, (C.L. 3293 Insc. 1.805.272. **Inscrição Municipal nº 18052720. Imóvel localizado no Grajaú com 176 metros quadrados de área edificada. IMÓVEL AVALIADO**: Rua Oliveira Lima nº 24, apartamentos 401, Grajaú – RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis e na inscrição municipal de nº 1.805.272-0 (IPTU), conforme cópias da certidão que acompanham o mandado e fazem parte integrante desse laudo. **CARACTERÍSTICAS DO PREDIO**: residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, interfone, 2 elevadores portaria, câmeras de segurança, playground. Total de 5 apartamentos, sendo 1 por andar. **APARTAMENTO 401**: 176m², 3 quartos com dependências, frente, varanda e 3 vagas na garagem, conforme escritura. **DA REGIÃO**: O imóvel localiza-se no bairro Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. **METODOLOGIA**: foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma rua. **AVALIAÇÃO**: considerando a localização do imóvel e área construída, avalio o bem acima descrito em **R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais)**. Não constam na referida certidão imobiliária (matrícula 37989) 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 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. O imóvel possui débito condominial no valor de R\$ 142.008,40, conforme planilha anexa. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, 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. O edital será publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio deste leiloeiro público: [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), e por pelo menos uma em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. 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. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 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 dez dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, EDUARDO CRUVELLO D AVILA, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-23222, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUÍZA EM EXERCÍCIO FLAVIA JUSTUS.