

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª 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 de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAS GARDEN PARK** em face de **JOÃO CARLOS FERREIRA AZEVEDO JUNIOR** e **BIANCA LIFSITCH AZEVEDO**. **Terceira interessada: Caixa Econômica Federal**. Processo nº 0264377-61.2018.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, JUÍZA TITULAR DA 1ª 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 **no dia 05/08/2024 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. 514, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07/08/2024 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. 411 e 412, esclarecimentos às fls. 450 e 451, tendo a parte ré impugnado a avaliação. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Aptº 1002 com dependência na cobertura, do bloco 6, a ser construído, do edifício à Rua Juiz de Fora, 15, com numerações suplementares pelas ruas Caçapava 99, Rosa e Silva 60 e Botucatu 460, distrito do Andaraí, com direito a 03 vaga(s) localizada(s) no pavimento de acesso aos bloco 1 a 3 (1º pavimento garagem) ou no pavimento de acesso aos blocos 4 a 8 (2º pavimento garagem), indistintamente, com a fração de 0,32/100 do terreno para o apartamento e 0,02/100 para cada vaga medindo o terreno 68,05m de frente pela Rua Juiz de Fora + 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordado com o alinhamento da Rua Caçapava, por onde mede 178,60m + 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Rosa e Silva por onde mede 68,05m + 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordado com o alinhamento da Rua Botucatu por onde mede 178,60m+ 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Juiz de Fora, sendo a curva interna, confrontando a direita com à Butucatu, à esquerda com a Rua Caçapava, e, nos fundos com a Rua Rosa e Silva. (C.L. 7498 – Inscr. 1447095-MP). **Inscrição Municipal nº 20022547. Imóvel localizado no Grajaú com 243 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Apartamento 1002, situado à Rua Juiz de Fora, nº 15, bloco 6 - Grajaú, nesta Cidade, matrícula 47.436 do 10º Ofício de Registro de Imóveis e inscrição municipal de n 2.002.254-7 (IPTU), conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. **DA REGIÃO:** Nas proximidades temos um comércio tipicamente de bairro: Mercado, farmácia, restaurantes. Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. **APARTAMENTO 1002:** Cobertura duplex com 243m², sala com piso em porcelanato, teto rebaixado, projeto de iluminação, janelas com esquadria de alumínio padrão do edifício, varanda, banheiro social reformado, box com vidro temperado, pia com bancada de granito. No primeiro andar temos 3 quartos, sendo uma suíte, onde o banheiro também se encontra reformado. Todos eles possuem piso em porcelanato, janelas de esquadria de alumínio, armário embutido, instalação para ar-condicionado split. Cozinha com dependências completas. Segundo andar possui

uma sala com piso em porcelanato e uma porta em alumínio para área exterior, um quarto e um banheiro social. Na área externa, possui uma churrasqueira e uma piscina com deck de madeira. Vista para o Complexo do Andaraí/Grajaú (Comunidade). O imóvel possui 3 vagas de garagem na escritura. O apartamento está localizado em um condomínio com infraestrutura: Piscina, quadras poliesportivas, playground, restaurante, minimercado, academia, salão de jogos salão de festas, bicicletário, churrasqueira, portaria 24 horas, circuito de segurança e elevador. **DA**

METODOLOGIA: Vistoriado o imóvel no dia 6 de junho do ano corrente, passei à pesquisa de valores em sites eletrônicos de compra e venda de imóveis, obtendo-se amostras de imóveis semelhantes no mesmo bairro, utilizando o método comparativo direito com homogeneização das amostras, localização e estado de conservação.

AVALIAÇÃO: Isto posto, avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em **R\$ 1.380.000,00 (um milhão e trezentos e oitenta mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 47.436) do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.17-ALIENAÇÃO**

FIDUCIÁRIA: Os adquirentes do R-16, deram o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, anexo garantindo dívida de R\$ 391.500,00, sujeito a correção monetária na forma título a ser paga em 360 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 12.12.2010, no valor de R\$4.519,21, aos juros a taxa nominal de 10,0262% a.a. e taxa efetiva de 10,5000% a.a. Na opção pelos devedores fiduciários, pelo débito dos encargos mensais (vinculados ao financiamento em conta corrente mantida Caixa ou em folha de pagamento, conforme indicado na letra "D11" deste contrato, a taxa de juros definida na letra "D7" deste contrato será reduzida, para todos os efeitos para 9,5690 a.a. (nominal) e 10,0000 a.a. (efetiva)".Na ocorrência de cancelamento do débito do encargo mensal vinculado ao financiamento conforme estabelecido no parágrafo primeiro desta cláusula, e/ou, ainda, na constatação de não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do subsequente, a aplicação da taxa encargo de juros reduzida cancelada e as obrigações deste contrato estarão sujeitas a taxa de juros prevista na letra "D7" do presente instrumento. O retorno a taxa mencionada na letra "D7" alcançará as prestações subsequentes, inclusive a primeira prestação vencida e não paga, cujo inadimplemento deu causa ao cancelamento da taxa reduzida. É concedido um redutor adicional à taxa de juros do contrato, mencionada no parágrafo primeiro, no caso dos devedores possuírem na data da contratação do presente instrumento, conta corrente na Caixa com crédito rotativo-CROT, bem como cartão de crédito na forma especificada no parágrafo oitavo, (cartão crédito Caixa nas modalidades crédito ou múltiplos), passando a ser de 9,91098 a.a. (nominal) e 9,5001 a.a. (efetiva), elevados de juros remunerados a mesma taxa de juros acima, juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente na impontualidade, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$ 480.000,00, e demais cláusula do título o do título; **R.18-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - 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 e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 81.896,94, 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\$ 1.275,94, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor de R\$ 229.038,22 até junho de 2024, mais acréscimos com despesas processuais e honorários o valor

passa a ser de R\$ 254.187,21. 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, e pelo menos uma vez 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 três dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, FERNANDO ANTONIO DOS SANTOS. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 01-9863, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUÍZA TITULAR MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS.