

JUIZO DE DIREITO DA 21ª 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 **CONDOMINIO DO EDIFICIO AVENIDA CENTRAL** em face do **ESPOLIO DE SANTOS JORGE ESPERANÇA, representado por DALVA ESPERANÇA**. Processo nº 0125777-26.2019.8.19.0001, na forma a seguir: O **DOUTOR LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 21ª 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 25/11/2024 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. 335, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/11/2024 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 penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 128, 191 e 305, tendo o executado impugnado a penhora. O Valor da execução é de R\$ 162.307,84, planilha anexa. O Exequente dá quitação ao arrematante em relação aos débitos anteriores à arrematação. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Sala 1002 do Edifício na Avenida Rio Branco n 156, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 393/1.000.000 do terreno que mede 62,77m de frente pela Avenida Rio Branco; 43,00m pelo Largo da Carioca; 82,36m pela Rua São José, 78,09m pela testada da Rua Bittencourt da Silva. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 03496502. – LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel:** Situado na Avenida Rio Branco Nº 156, sala 1002 Centro-na freguesia de São José, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 38396 e Inscrição Municipal 0349.650-2, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **Prédio:** Edificação de salas comerciais, com 35 pavimentos, contendo 39 salas por andar. Edifício de estrutura metálica e revestimento de alumínio (esquadria de alumínio), 15 elevadores sociais amplos com capacidade para vinte pessoas, mais 03 com capacidade para sete passageiros, bem ventilado e automático, 01 elevador de serviço (carga) com capacidade para até 800(oitocentos quilos). O rol dos elevadores com piso em granito e amplo acesso aos elevadores. Escadas rolantes do subsolo até ao terceiro piso, num total de 12(doze) escadas, sendo piso em mármore branco, dando acesso às lojas de grandes marcas e serviços, no total de 194(cento e noventa e quatro) lojas, corredores de salas com piso em cerâmica, amplos, escadas de emergências e porta (corta fogo) em cada andar, câmeras de monitoramento e seguranças. **Sala 1002: FECHADA. Região:** próximo à área comercial no Centro do Rio de Janeiro. **Avalio o imóvel em R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 38396) do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R-3 – PENHORA DOS PRESENTES AUTOS;** cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é isento de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 16.058,97, 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\$ 102,06, mais acréscimos legais. 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 por pelo menos uma vez (no máximo de três) 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta de arrematação de forma parcelada, deverá ser feita consoante o art. 895, I e II do CPC. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. 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. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, taxa de incêndio e condomínio, desde que o preço comporte seu pagamento integral, atendendo-se ao que consta no artigo 130, parágrafo único do CTN. 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 vinte e quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, DIEGO ABRANTES FERREIRA, MATRÍCULA 01-27417, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.