

JUÍZO DE DIREITO DA 46ª 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 Cobrança de Cotas Condominiais, em fase de execução, movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOSÉ MARIA VIEIRA** em face do **ESPÓLIO DE GEORGINA MARTINS ARDENTI**, representado pelo Inventariante dativo **Alcyr Cabral Simões (Inventário nº 0110578-67.1996.8.19.0001 – 3ª Vara de Órfãos e Sucessões)**. Processo nº 0424007-32.2013.8.19.0001, na forma a seguir: A **DOUTORA ANA PAULA PONTES CARDOSO, JUÍZA TITULAR DA 46ª 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 26/11/2024 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. 1401, será apregoado e vendido os direitos aquisitos do imóvel descrito a seguir, 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 de fls. 1353/1355**. Importante ressaltar que conforme consta na decisão de fl. 1290, não será obtida a Carta de Arrematação de Propriedade do bem, mas apenas Carta de Arrematação dos direitos aquisitivos a ele referentes, sendo que de posse de tal documento, caber-lhe-á ao arrematante ingressar nos inventários para buscar o termo de partilha do imóvel a seu favor. Na avaliação do imóvel, a Oficiala de Justiça foi atendida pelo Sr. Rogério Telles Freire, que ocupa o imóvel. O Valor da execução do débito condominial será atualizado oportunamente pelo Condomínio Exequente.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: Apt. C-02, a ser construído, do edifício à Avenida 28 de Setembro 258, distrito do Andaraí, e 6,00/1000 do terreno que mede 24,14m de frente pela Avenida 28 de Setembro, 17,38m de fundos, à direita 36,80m mais 6,75m (estreitando o terreno) mais 45,40m (aprofundando o terreno) à esquerda 82,20m, confrontando com o prédio 252 da mesma rua e 93, 95, 101, 103 e 105 da rua Visconde de Abaete de João Martins Coelho e outros; confronta à direita com o nº 262 da do espólio de Victor Manoel Matos dos Santos Pereira, e nos fundos com o nº 113 da rua Visconde de Abaeté e com o prédio 264 da mesma Avenida da CEF. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 12666574.**” – **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: O IMÓVEL:** Apartamento situado no Boulevard Vinte e Oito de Setembro, nº 258, C.02, Vila Isabel, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia de certidão do cartório do 10º Ofício que acompanhou o mandado e que faz parte integrante deste auto. Situado na frente do edifício e sem vaga de garagem. O apartamento é composto de sala, dois quartos, varanda, banheiro, cozinha, copa e dependências de empregada. O imóvel encontra-se em péssimo estado, deplorável. **O TERRENO:** Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias xerox anexadas no referido mandado (Certidão do 10º RGI). **O EDIFÍCIO:** Edifício em estado regular de conservação, com lojas no térreo, acesso à portaria através de uma galeria comercial, com serviço de portaria e sem área de lazer. **CONCLUSÃO:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando; considerando comércio nas proximidades, serviços de transporte do bairro, dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, condição do imóvel e padrão da construção do apartamento. **Avalio o imóvel em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 55.218) do 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro,

as seguintes anotações: **AV.1- PROMESSA DE VENDA:** Consta no PROMESSA DE VENDA de 876/1000 do imóvel em favor de IMOBILIARIA DARMONT LTDA e IRMÃOS VAINBERG LTDA, pelo valor de global de Cr\$ 4.000.000,00 à época (01.09.59), na proporção de 109 5/1000 para 1º e 766,5/1000 para 2º; **AV.2-CESSÃO:** consta CESSÃO de 700,8/1000 do imóvel feita por IRMÃOS VAINBERG LTDA em favor de GEORGES WEISZ casado com ALEGRIA HABIB LEVY WEISZ e a ABRAHÃO WAINTRAUB casado com CHINKE WAINTRAUB, na proporção de 350,47/1000 para cada um, pelo valor de Cr\$: 1.600.000,00; **AV.3-CESSÃO:** Consta CESSÃO feita por IMOBILIARIA DARMONT LTDA em favor de IRMÃOS VAINBERG LTDA de 109,5/1000 do imóvel, pelo valor de Cr\$500.000,00, à época (18.09.59); **R.4-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2001.120.022338-0; **R.5-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2004.20.053631-5. 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\$ 17.960,10, 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\$ 649,64, mais acréscimos legais. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site deste leiloeiro público (www.fabianoayuppleiloeiro.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos do Estado do Rio de Janeiro (<https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>), com fixação no local de costume no fórum. 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 sete dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, GISELE FERNANDES MAGALHAES ALBUQUERQUE, CHEFE DA

SERVENTIA, MATRÍCULA 01-24507, o fiz digitar e subscrevo. **DOUTORA ANA PAULA PONTES CARDOSO, JUÍZA TITULAR DA 46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**