

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª 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 DO EDIFÍCIO BANDEIRANTE ALEIXO GARCIA** em face do **ESPÓLIO DE SHEILA TORRES LOPES** e do **ESPÓLIO DE ORLANDO JOSÉ LOPES**, representados pela Inventariante **MARCIA LOPES FIGUEIREDO**. Processo nº 0272801-92.2018.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, JUÍZA TITULAR DA 5ª 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 16/09/2024 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. 351, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19/09/2024 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 fl. 227, tendo a Sra. Marcia tomado ciência da penhora à fls. 333 e 337 e, da avaliação à fl. 252. O Valor da execução é de R\$ 133.844,84, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Apartamento nº 505 do edifício sob o nº 281 da Rua do Bispo, na Freguesia do Engenho Velho, com direito a uma vaga para guarda de um veículo de passeio, localizada, indistintamente, no subsolo ou no pavimento térreo e sua correspondente fração ideal de 2/125 do respectivo terreno medindo na totalidade 34.25m de frente: nos fundos 10,65m mais 0,40m aprofundando o terreno no sentido da frente para os fundos, mais 11,60m mais 0,40m aprofundando o terreno no sentido dos fundos para frente, mais 10,00m e de extensão de ambos os lados mede 37,00m confrontando nos fundos com as casas VI, VIII, X e XII da vila sob o número 302 pela Rua Barão de Itapagipe, do lado direito confronta com o prédio nº 273 e do lado esquerdo com o de nº 295, ambo da Rua do Bispo. Inscrição sob o nº 1494836. CL 6692. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1494836-8. Imóvel localizado na Tijuca, com 67 metros quadrados de área edificada”** – **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Situado na Rua do Bispo 281, apartamento 505, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 39870 e pela inscrição municipal de nº 1494836-8 (IPTU), medindo conforme a guia do IPTU 67 metros quadrados de área edificada. Em regular estado de conservação, necessitando de algumas reformas. Anexo algumas fotos. Piso de taco, 2 quartos, 2 banheiros, 1 quarto de empregada, cozinha. **PRÉDIO:** Construção datada de 1981, possuindo garagem, elevador e serviço de portaria. Prédio com 2 elevadores, churrasqueira, salão de festas e copa. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. A rua possui acesso a amplo comércio com acesso a serviços em suas redondezas. Facilidade de acesso a transportes públicos como ônibus e taxi; a 3 quadras da Estação de Metrô Afonso Pena, diversas linhas de ônibus e variado comércio. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda nos meses de julho e início de agosto de 2022 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. Levando em conta ainda o estado de conservação e base de cálculo da prefeitura (simulação de ITBI). **Avalio o imóvel em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**. Constan na referida certidão imobiliária (matrícula

39870) do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R-5 – 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\$ 9.995,92, 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\$ 637,93, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor de R\$ 133.844,84, até o mês de julho de 2024. 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 seis dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, MEIRE LUCIA FERNANDES, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-23609, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, JUÍZA TITULAR DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ