

**JUÍZO DE DIREITO DA 32ª 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 DOM NAVARRO** em face de **TITO LIVIO SANTOS GUARIGLIA**. Terceiros interessados-coproprietários: **Marco Aurélio Guariglia, Claudia Helena Guariglia Del Guercio, José Luiz Leal dos Santos e Elsi Maria Auxiliadora Leal dos Santos**. Processo nº 0067849-54.2018.8.19.0001, na forma a seguir: **O Doutor Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 32ª 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 e os terceiros interessados, de que **no dia 02/12/2024 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 fls. 299 e 304, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04/12/2024 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 e avaliado conforme fls. 128 e 267/268. O executado e os coproprietários foram intimados da penhora por via postal, consoante fls. 129, 130, 132, 133, 134, 139, 142, 144 e 146. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “Apto 203 do edifício na Rua Sá Ferreira nº 115 e correspondente fração de 33/949 do terreno, com direito a uma vaga na garagem, medindo o terreno 20,00m de frente e fundos por 39,00m de extensão de ambos os lados, confrontando de um lado com a Rua Raul Pompeia, do outro e nos fundos com terreno do prédio 237 da mesma rua. **Inscrição Municipal nº 06609564. Imóvel localizado em Copacabana com 181 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Avaliação indireta do imóvel da Rua Sá Ferreira, 115/203, Copacabana, que encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no Cartório do 5º Ofício do RGI, Matrícula 61703 e Inscrição Municipal nº 0.660.956-4, conforme cópias que instruem o presente mandado. No momento da diligência não havia ninguém em casa, e não havendo contato com esta OJA, pelo que procedi à avaliação indireta do imóvel. Objeto da avaliação, imóvel tipo apartamento, localizado no 2º andar, em prédio exclusivamente residencial, apartamento com direito a uma vaga de garagem, Edifício contando com 04 elevadores, salão de festa e área gourmet e portaria 24h. Conforme informação apurada no local com o Porteiro, o apartamento 203 originalmente é composto por 4 quartos, sala, cozinha, banheiro e dependência de empregada. Nesse sentido, levando-se em conta a pesquisa dos valores de imóveis semelhantes em relação aos dados constantes da documentação acostada, qual seja área construída oficialmente de 181m, idade da construção, localização, acesso a transporte público, comércio, avalio, o imóvel em **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**.” Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 61703) do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.11-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0315557-82.2019.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é remido de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 49.904,84, 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\$ 830,05, mais acréscimos legais. Oportunamente o Condomínio Exequente

irá informar o valor do débito condominial atualizado. 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 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 nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, SONILDA DA SILVA TEIXEIRA. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 01-31480, o fiz digitar e subscrevo. **Doutor Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**