

JUÍZO DE DIREITO DA 48ª 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 Indenização movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL CONDE DE BONFIM** em face do **SG ENGENHARIA e GERALDO LUIZ CAMPOS LOPES. Terceira Interessada: SOLANGE JAMBO ALVES LOPES** (Adv.: CARLOS FREDERICO L. TERRA – OAB/RJ 80.607). Processo nº 0271240-33.2018.8.19.0001, na forma a seguir: **O DOUTOR MAURO NICOLAU JUNIOR, JUIZ TITULAR DA 48ª 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 13/05/2024 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. 3489, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/05/2024 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **70% (setenta por cento) do valor da avaliação**, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 3412 e 3413, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fl. 3349 (certidão de publicação - advogado nos autos). O Valor da execução é de R\$ 331.885,97. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Apartamento 1506 do Bloco 2, com direito a guarda de 2 (dois) carro (s) de passeio nos locais para tanto destinados indiscriminadamente, no pavimento térreo e no 10 pavimento do edifício em construção sob o nº 182 da Rua Dona Mariana, na Freguesia da Lagoa, e fração de 0,90788 do terreno respectivo que e designado por lote 1 do P.A. 38.646, medindo na sua totalidade 62,30m de frente e fundos por 65,00m de extensão em ambos os lados, confrontando a direita com o no 186, à esquerda com o número 180, ambos da Rua Dora Mariana e nos fundos com os nºs 673, 681, 691, 695, 713, 723 e 737 da Rua Sorocaba. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 16915415. Imóvel localizado em Botafogo com 155 metros quadrados de área edificada**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL:** Situado na Rua Dona Mariana, nº 182, Apto. 1506, bloco 2 – Botafogo – RIO DE JANEIRO - RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 30.197, e pela inscrição municipal de nº 1.691.541-5 (IPTU), idade: 1985, área edificada de 155m², conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. **EDIFÍCIO:** Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Edifício Morada Mariana", com fachada em pastilhas, portão de entrada de Alumínio. Prédio com 15 pavimentos em cada bloco (2 blocos), total de 210 apartamentos, nove elevadores, portaria 24 horas, com direito a duas vagas de garagem na escritura. **APARTAMENTO:** Duplex, sala com piso em cerâmica, varanda com piso em cerâmica, corredor de acesso aos quartos com piso em cerâmica, dois quartos com piso em fórmica e armários embutidos, banheiro social com piso em cerâmica e azulejo até o teto, cozinha com piso em cerâmica e azulejo até a metade do teto, área de serviço com piso em cerâmica, banheiro de empregada com piso em cerâmica e azulejo até o teto. Segundo andar com acesso por escada, com 01 sala com piso em cerâmica, 01 quarto com piso em cerâmica e suíte com piso em cerâmica e azulejo até o teto, 01 closet com piso em cerâmica, área externa (terraço) com piso em pedras, churrasqueira, piscina, paredes mistas com pedras e argamassa, vista para o "Pão de Açúcar". Encontra-se em regular estado de conservação **DA REGIÃO:** Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública,

asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, taxis, transporte de aplicativos, estação de metrô e amplo comércio. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 1.700.000,00 (Um Milhão e Setecentos Mil Reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 30.197) do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R-21 – PENHORA dos presentes autos; R-22 – PENHORA Da 12ª Vara de Fazenda Pública, processo nº 0203713-16.2008.8.19.0001.** 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\$ 28.007,09, 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\$ 400,78, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial do ano de 2009 a 2011, no valor total de R\$ 87.788,17. 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, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º 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 devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). 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. 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 abril do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, SIMONE SLEIMAN RAZUCK, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-28499, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR MAURO NICOLAU JUNIOR.