

JUIZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER  
COMARCA DA CAPITAL

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMENDADOR RAMIRO LEMOS CORREA em face de CLAUDIO DA SILVA CARVALHO (Processo nº 0016278-05.2018.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. TIAGO HOLANDA MASCARENHAS, Juiz de Direito na terceira vara cível do Méier da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **a CLAUDIO DA SILVA CARVALHO**, que no dia **06/11/2023 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/11/2023**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, o imóvel: **Apartamento 304 do bloco 01, situado na Rua Capitão Resende, nº 521 – Cachambi, nesta cidade.** Condomínio: com portaria, playground, salão de festas, grades de ferro em toda sua extensão, garagem. Prédio: Construção em padrão antigo, datado de 1980, área edificada 70m<sup>2</sup>, residencial, Tipologia Apartamento, portaria com porteiro, entrada com portão de ferro em toda sua extensão, em bom estado de conservação, piso em ardose, parede revestida de argamassa em bom estado de conservação. Com 02 elevadores, vaga de garagem. Faixada com janelas de alumínio Posição de fundos, dividido em 02 quartos, banheiro, lavabo, sala, cozinha e área de serviço junto. Frente, Sala com porta de acesso em madeira, janela de alumínio; piso em cerâmica, porcelanato; paredes revestidas em argamassa e pintura, tudo em bom estado de conservação. Corredor de acesso aos cômodos: com piso em cerâmica, porcelanato, paredes revestidas de argamassa e pintura, tudo em bom estado de conservação. Quartos: pisos em madeira corrida, janelas em alumínio, paredes revestidas em argamassa e pintura tudo em bom estado de conservação. Banheiro: piso de cerâmica, parede com ladrilhos até o teto, parte hidráulica em funcionamento, louças, janela de basculhante, box em vidro, armários com bancado mármore, tudo em bom estado de conservação. Cozinha e área de serviço: piso de cerâmica, parede revestida de azulejos até o teto, janela basculhante em alumínio, armários, lavabo, tudo em bom estado de conservação. Conclusão: Assim, considerando-se sua localização, sem proximidade de área de risco, transporte urbano próximo, rua asfaltada, comércio próximo, dimensões e características, padrão do logradouro, idade, pesquisas em site de vendas imóveis, zap-imóveis e outros, valor do ITBI e no aspecto geral, **AVALIO** o imóvel acima descrito, no valor de **R\$ 260,000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 1º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 14656, em nome dos Devedores, onde consta penhora da presente ação e *hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal*. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R\$ 5.299,94, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 238,87. O débito condominial monta em R\$ 115.599,99 (planilha de setembro de 2023). *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados*

sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente edital e os débitos atualizados de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoraticio, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Cientes de 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, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: [www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br), consoante art. 887, § 2º do NCPC. Cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição, será à vista ou mediante sinal de 30% e o saldo restante em até 15 dias, consoante art. 892, CPC, acrescido de 5% de comissão ao Leiloeiro, conforme preceitua o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32, e custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e cinco dias do mês de setembro de dois mil e vinte e três. Eu, Ana Cristina Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Tiago Holanda Mascarenhas – Juiz de Direito.