

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE SANTA CRUZ - COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança movida pelo **CONDOMINIO SANTA CRUZ SHOPPING CENTER** em face de **LUCIOLA COSTA MARTINS ROMANO e ESPOLIO DE HELDER BALTAZHAR ROMANO**. Terceira Interessada: ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, MARIA SUELY CAVALCANTE DO VALE e MANOEL AMANDIO DE CARVALHO. Processo nº 0003442-89.2007.8.19.0206, na forma a seguir: **A DOUTORA CRISTIANE TELES MOURA MARQUES, JUÍZA EM EXERCÍCIO DA 1ª VARA DO FÓRUM REGIONAL DE SANTA CRUZ -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 03/12/2021 às 14:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 271, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/12/2021 às 14:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 700, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 254. O Valor da execução é de **R\$ 1.653.628,84**, mais acréscimos legais. (Valor este referente à Loja 57. A loja 58 possui débito no valor total de R\$ 1.050.979,35. Valor total de débito referente às Lojas 57 e 58 com acréscimos legais: R\$ 2.979.721,42). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL 1:** Fração de 77/10.000 do terreno lote 01, do PA.44.723, a Rua Felipe Cardoso, que corresponderá a loja 57, do nº 540, na freguesia de campo grande , medindo o terreno de frente pela Rua Felipe Cardoso, 91,40m em reta, mais 17,45m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua General Olímpio, por onde mede: 55,31m em curva externa subordinada a um raio de 502,00m, mais 32,13m, mais 27,00m estreitando o terreno, confrontando com o lote 02, mais 24,00m aprofundando o terreno, confrontando com o lote 02, mais 27,00m alargando o terreno, confrontando com o lote 02, até retornar ao alinhamento da Rua General Olímpio, por onde mede: 33,87m aprofundando o terreno; 97,90m nos fundos; à esquerda mede 118,00m mais 19,60m estreitando o terreno mais 37,10m, aprofundando o terreno. Dispondo o empreendimento de 234 vagas para estacionamento de veículos, todas descobertas, de propriedades comum dos condomínios, servindo para estacionamento de automóveis de clientes. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 30258669. Imóvel com 26 metros quadrados de área edificada;** **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL 2:** Fração de 56/10.000 do terreno lote 01, do PA.44.723, a Rua Felipe Cardoso, que corresponderá a loja 58, do nº 540, na freguesia de campo grande , medindo o terreno de frente pela Rua Felipe Cardoso, 91,40m em reta, mais 17,45m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua General Olímpio, por onde mede: 55,31m em curva externa subordinada a um raio de 502,00m, mais 32,13m, mais 27,00m estreitando o terreno, confrontando com o lote 02, mais 24,00m aprofundando o terreno, confrontando com o lote 02, mais 27,00m alargando o terreno, confrontando com o lote 02, até retornar ao alinhamento da Rua General Olímpio, por onde mede: 33,87m aprofundando o terreno; 97,90m nos fundos; à esquerda mede 118,00m mais 19,60m estreitando o terreno mais 37,10m, aprofundando o terreno. Dispondo o empreendimento de 234 vagas para estacionamento de veículos, todas descobertas, de propriedades comum dos condomínios, servindo para estacionamento de automóveis de clientes **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 30258677. Imóvel com 17 metros quadrados de área edificada. –** **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Utilizando como critérios o valor de mercado dos imóveis, conforme amostras encontradas na localidade – uma vez que ausente a inscrição

municipal dos mesmos – e o ótimo estado de conservação dos imóveis, avalio o metro quadrado pelo valor aproximado de R\$ 6.500,00. Diante do exposto avalio: loja 57: 25,69m²: R\$ 167.000,00 (**Valor atualizado: R\$ 180.873,14**). Loja 58: 17,43m²: R\$ 113.000,00 (**Valor atualizado: R\$ 122.387,21**). **Totalizando R\$ 303.260,35**. Constam nas referidas certidões imobiliárias (matrículas 165.037 e 165.038) do 4º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.2-RETIFICAÇÃO:** Fica retificada a identificação do imóvel desta matrícula para constar que o mesmo pertence a Freguesia de Santa Cruz; e não como constou. De acordo com o 18º Ofício de Notas ATO NOTARIAL Nº 026, há ESCRITURA de promessa de cessão de direitos e de promessa de compra e venda, com obrigação de entrega de futura unidade imobiliária autônoma pronta e acabada. (fls. 46 – 51) OUTORGANTE: ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. OUTORGADO(A,S): MARIA SUELY CAVALCANTE DO VALE e MANOEL AMANDIO DE CARVALHO. UNIDADE AUTÔNOMA: Loja 57, com sua fração ideal de 57/10.000. Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos: R\$ 1.900,00, a ser pago em 06 prestações mensais e sucessivas de R\$ 316,67, cada uma, vencendo-se a 1ª em 02/02/2000 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, não estando tal valor incluído no preço do imóvel e refere-se ao pagamento dos custos constantes do subitem 10.3.3, do presente instrumento. Sinal: R\$1.112,20 através do(s) cheque(s). Saldo do Preço e Forma de Pagamento: Saldo + R\$ 79.805,00, a ser pago da seguinte forma: a) 3 parcelas, a primeira no valor de R\$3.190,00 e a segunda e terceira no valor de R\$3.500,00 cada uma, com vencimentos nos dias 02/05/1999, 02/06/1999 e 02/07/1999, sobre as quais não incidirão juros; b) 01 parcela de R\$69.615,00, aqui expressa sem a inclusão de juros, a qual deverá ser paga através de 37 prestações mensais e sucessivas do valor de R\$ 2.352,04, cada uma, já incluindo juros nominais de 12% a.a calculados pelo sistema de tabela, que equivale a uma taxa efetiva de 12,6825% a.a, contados desde o dia 02 deste mês, até a data do seu efetivo pagamento, além da atualização monetária prevista nesta escritura, vencendo-se a 1ª no dia 02/08/1999 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes. De acordo com o 18º Ofício de Notas ATO NOTARIAL Nº 029, há ESCRITURA de promessa de cessão de direitos aquisitivos: Outorgante promitente Cedente: MANOEL AMANDIO DE CARVALHO. Outorgado(a,s) promitente(s) cessionário(a,s), LUCÍOLA COSTA MARTINS ROMANO e seu marido, HELDER BALTHAZAR ROMANO. Como interveniente: ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A [...] e MARIA SUELY CAVALCANTE DO VALE. [...] O outorgante promete ceder ao(à,s) Outorgado(a,s) metade (1/2) dos seus direitos à compra do imóvel caracterizado, [...] que será pago da seguinte forma: R\$ 39.902,50, diretamente ao Outorgante, neste ato, em moeda corrente do país, contada e achada certa, do que dá ao (à,s) Outorgado(a,s) a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação; e, R\$79.805,00, que corresponde ao saldo devido à inventariante, e que o(à,s) Outorgado(à,s) se obriga(m) a pagar diretamente a esta última, nas mesmas condições a que o Outorgante juntamente com a segunda interveniente estavam obrigados, inclusive quanto a juros e rajustes monetários, na forma ajustada na escritura de 29/03/99. De acordo com o 18º Ofício de Notas ATO NOTARIAL Nº 062, há ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Com obrigação de entrega de futura unidade imobiliária autônoma pronta e acabada. OUTORGANTE: ATLÂNTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. OUTORGADOS(A,S): MARIA SUELY CAVALCANTE DO VALE, LUCIOLA COSTA MARTINS ROMANO E SEU MARIDO HELDER BALTHAZAR ROMANO Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica os imóveis não são foreiros e possuem débitos de IPTU no valor de R\$ 12.625,32, 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, valor de R\$ 631,60, mais

acréscimos legais. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da natureza *propter rem*, subrogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. O arrematante não irá assumir os débitos condominiais não contemplados pelo valor da arrematação e, sua obrigação com o condomínio será apenas após à arrematação. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. Conforme decisão às fls. 261, a comissão do leiloeiro será de 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 3% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. 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.** Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um, eu, ALVARO ALVES DE ALMEIDA, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-19275, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUIZA EM EXERCÍCIO CRISTIANE TELES MOURA MARQUES.