

JUIZO DE DIREITO DA 28ª 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 Procedimento Sumario movida por **CONDOMINIO DO EDIFICIO COSTA DO SOL** em face de **ESPÓLIO DE MARCO AURELIO DE VIÇOSO JARDIM** (Inventariante: MARCO AURELIO DE VIÇOSO JARDIM FILHO). Processo nº 0283562-32.2011.8.19.0001, na forma a seguir: **A DOUTORA CAROLINE ROSSY BRANDAO FONSECA, JUIZA EM EXERCÍCIO DA 28ª 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 16/02/2022 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. 381, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/02/2022 às 14:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 377 e 378, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 340. O Valor da execução é de R\$ 313.176,66, mais acréscimos legais. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Imóvel: Apartamento nº 105, situado no 1º pavimento do ‘Edifício Costa do Sol’, constituído de sala com varanda, um quarto, banheiro social, área de serviço e WC., com área construída de 59,96m², e a fração ideal de 2,86% do terreno, com direito de uso a uma vaga de garagem no estacionamento de automóvel, existente na parte coberta ou descoberta, sem lugar pré-determinado, encravado no lugar denominado Zacarias, 1º distrito deste Município, com área de 1.991,12mm², medindo, 55,50m de frente para a projetada Rua 01, seguindo por este alinhamento por um segmento curvo de 7,85m que liga o lado direito; pelo lado esquerdo, 33,00m com o lote 5, e do lado direito 28,00m para a Rua 01, pela margem oeste da 1ª planta do loteamento Praia das Lagoas, e pelos fundos medindo 60,50m com a gleba “B” do loteamento ‘Barra Europa’.” **LAUDO DE AVALIAÇÃO: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** imóvel constituído pelo apartamento nº 105, situado na Rua Jeronymo Marques Monteiro, nº 99, apto. 105, Edifício Costa do Sol, Barra de Maricá, Maricá, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 36.176, registrado no Cartório do 2º Ofício de Maricá, Estado do Rio de Janeiro. **PRÉDIO:** residencial, edificado acima do nível da rua, portaria sem porteiro físico, com porteiro eletrônico, sem elevador, acabamento externo do prédio em pintura encontrando-se em bom estado de conservação, com direito a uma vaga de garagem na parte coberta ou descoberta sem lugar pré-determinado. **APARTAMENTO:** constituído por sala com varanda em piso cerâmico; um quarto com piso cerâmico; um banheiro social com piso cerâmico e azulejos até o teto; uma cozinha com área de serviço acoplada com piso cerâmico e azulejos até o teto; circulação; janelas de alumínio/vidro, apartamento em regular estado de conservação necessitando pintura. **CONSIDERAÇÕES:** o condomínio está localizado em rua com asfalto, servido de transporte público nas proximidades, longe do comércio, usufruindo os serviços públicos usuais nos centros urbanos. **OBSERVAÇÃO:** A diligência foi acompanhada pelo Zelador do edifício, Sr. Jorge Vieira Alves, o qual tinha posse da chave do apartamento. **VALOR:** pelo método comparativo com o preço do mercado local, através de pesquisas junto aos sites "www.zapimóveis.com.br", "www.vivareal.com.br", "www.olx.com.br" e www.cavalleiroimoveis.com.br tendo como amostras imóveis no mesmo bairro e com características parecidas, atribuo ao imóvel

o valor de R\$ 170.000,00. **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 177.187,34.** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 36176) do 2º Ofício de Maricá-RJ, a seguinte anotação: **AV-3:** O imóvel está fora da faixa de terrenos de Marinha conforme comprova a certidão do SPU/-RJ de 24/03/87; **R-5:** PENHORA dos presentes autos. De acordo com Prefeitura Municipal de Maricá o imóvel possui débito de IPTU no valor total de R\$ 1.226,86. Segundo a Certidão Positiva de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor total de R\$ 103,64. 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. A arrematação do bem imóvel é causa extintiva da hipoteca (art. 1499, inciso VI, do Código Civil). A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. O leilão será realizado nos termos do art. 884 do CPC. Feito o leilão, o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remissão 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 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, 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.** 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 novembro do ano de dois mil e vinte e um, eu, MARCIA LIMA DE BRITO, MATRÍCULA 01-24570, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUIZA EM EXERCÍCIO CAROLINE ROSSY BRANDAO FONSECA.