

**JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ – COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Regresso por **RJR COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA – Representante Legal: RENAN ROMMEL DIAS PEREIRA** em face de **ESPOLIO DE MARCOS ANTONIO FELIX DOS SANTOS - Representante Legal: ROSANGELA DA COSTA GARCIA**. Processo nº 0007058-61.2019.8.19.0203, na forma a seguir: **A DOUTORA ANDRÉIA FLORÊNCIO BERTO, JUIZA TITULAR NA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ – 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 08/06/2022 às 14:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 463, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 22/06/2022 às 14:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 236 e 238/240, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 150, 158, 201, 206. O Valor da execução é de R\$ 129.615,64, podendo ser atualizado.

**DESCRIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:** “**IMÓVEL 1 – IMÓVEL** Rua Projetada A, lote 4 da quadra A do PA. 31.959, lado esquerdo de quem nela caminha vindo da rua Ministro Gabriel de Pizza e se dirige à bifurcação da mesma rua Projetada A, distante 26,50m do meio da curva de concordância, formada pelo citado lado esquerdo da rua Projetada A com a rua Ministro Gabriel de Pizza, lado ímpar. FREGUESIA – Jacarepaguá – INSCRIÇÃO FRE 1368985 CL 15.476 CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES – O terreno mede 9,50m de frente e fundos, 25,00m de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo com o lote 5 de Waldemiro Goffman, do lado direito com o lote 3 de Waldemiro Goffman e nos fundos com o lote 1 do PA. 25.958 do Espolio de Francisco Pinto da Fonseca Telles. ” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.368.985-6. Bairro: Freguesia (Jacarepaguá), imóvel com 194 metros quadrados de área edificada e 237 metros quadrados de área de terreno. **IMÓVEL 2 – IMÓVEL** Rua Carlos Palut nº 426, aptº 406 do Bloco 08 com 0,00242189 do lote 17 do PA 29.683. FREGUESIA – Jacarepaguá. INSCRIÇÃO FRE 1.574.666. CL 14.444. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES – O terreno mede 57,67m de frente; 7,33m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com os alinhamentos das ruas 1 e 7; medindo por esta última rua 170,00m mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com os alinhamentos das ruas 7 e 2; 11,61m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com os alinhamentos das ruas 1 a 8, medindo por esta última rua 19,00m mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com os alinhamentos das ruas 8 e 2; 54,67 pelo alinhamento da rua 2. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1574666-2. Bairro: Taquara, imóvel com 48 metros quadrados de área edificada. - **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL 1:** “NO LOCAL FUI RECEBIDA PELA SRA. LARISSA, QUE DISSE SER INQUILINA DESDE FEVEREIRO DE 2021, POR ELA FOI FRANQUEADA MINHA ENTRADA NO IMÓVEL, UMA CASA DE DOIS ANDARES, PORTE EXTERNA COM TEXTURA, CONSTITUIDA POR: PARTE TÉRREA, SALA DE ESTAR; SALA DE JANTAR; UMA OUTRA SALETA ANEXA A COZINHA, TIPO AMERICANA E LAVABO, SALA REBAIXADA EM MADEIRA, PINTADA DE BRANCO; VAGA PARA CARRO; NOS FUNDOS, PISCINA, CHURRASQUEIRA, LAVANDERIA E UM BANHEIRO. ESCADA EM CONCRETO, FLUTUANTE, QUE DÁ ACEESO AO SEGUNDO PAVIMENTO, QUE TEM 04 QUARTOS, COM ARMÁRIO EMBUTIDO EM TODOS OS QUARTOS, PISO EM PORCELANATO, SENDO UM SUITE (PISO DE MARMORE), BANHEIRA, COM PORTA DE VIDRO BLINDEX; BANEIRO SOCIAL, TAMBÉM COM CHÃO DE MÁRMORE, AMBOS COM LADRILHO ATÉ O TETO; UM DOS QUARTOS DA ACESO

A UMA SACADA, A PORTA É VIDRO DE CORRER; O OUTRO QUARTO DA VISÃO PARA A PISCINA; OUTRO QUARTO TEM UMA JANELA DE VIDRO E OUTRA QUE DÁ PARA OS FUNDOS, FIXA; TEM UM PARTE, TIPO SÓTÃO, QUE PARA ACESSAR TEM QUE SE ATRAVÉS DE ESCADA. O IMÓVEL FICA NUM CONDOMÍNIO COM PORTEIRO 24 HORAS; LONGE DE TRANSPORTE E COMERCIO, OS FUNDOS DO CONDOMÍNIO DÁ PARA A CIDADE DE DEUS, O QUE, PELA LOCALIDADE DEPRECIA O PATRIMÔNIO, A RUA MINISTRO GABRIEL DE PISA É O LIMITE, QUALQUER RUA TRANSVERSAL, JÁ É CONSIDERADA CDD EM ALGUMAS DELAS COM BARRICAS PARA IMPEDIR A ENTRADA. PELO EXPOSTO, AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 650.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO - R\$ 717.748,90** ". **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL 2:** Imóvel: Apartamento 406 do bloco 08 da Rua Carlos Palut, 426, Taquara, Jacarepaguá, com fração ideal de 0,00242189 do lote 17 do PA 29683, inscrição FRE 1.574.666-2, CL 14444-4, inscrito no RGI do 9º. Ofício sob nº100,528, com 48 metros quadrados de área edificada, com as confrontações e características constante da documentação acostada ao mandado. Prédio: O bem avaliado encontra-se em um dos onze blocos de apartamentos que fazem parte do Condomínio Regina Célia, Taquara, Jacarepaguá, construído em concreto armado e alvenaria, com cinco pavimentos e oito unidades habitacionais por pavimento com duas entradas distintas, sem elevadores e com interfone para comunicação com as unidades habitacionais. O condomínio possui portaria 24 horas e dispõe de estacionamento para veículos e possui idade de construção do ano de 1983. O referido condomínio apresenta bom estado de conservação e limpeza. Avaliação: Os imóveis da região, com as mesmas características, cômodos, metragem e conservação, apresentam o valor médio do metro quadrado, aproximadamente, de R\$3500,00(três mil, quinhentos reais). Adotando a taxa de depreciação aplicada a espécie, AVALIO INDIRETAMENTE O REFERIDO BEM EM R\$145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS). **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 160.113,22.** ". **IMÓVEL 1:** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 24004) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.6-RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** A Rua Ministro Pedro Firmeza, foi antes conhecida como Rua Projetada A; **AV.7-CONSTRUÇÃO:** [...] Prédio Residencial, unifamiliar, com dois pavimentos e dependência com um pavimento e piscina, no lote em causa, ao qual foi designado o nº 37 pela Rua Ministro Pedro Firmeza; **AV.18-AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Penha da França – SP, Processo nº 1006798-15.2018.8.26.0006; **R.19-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Penha da França – SP, Processo nº 1006798-15.2018.8.26.0006; **R.20-PENHORA: Penhora dos Presentes Autos.** Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 9.597,26, 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\$ 325,88, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial (Condomínio Residencial Parque do Retiro) no valor total de R\$1.232,10. **IMÓVEL 2:** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 100528) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.7-PENHORA:** Determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública, processo nº 2001.120.020782-9; **AV.13-AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Penha da França – SP, Processo nº 1006798-15.2018.8.26.0006; **R.14-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Penha da França – SP, Processo nº 1006798-15.2018.8.26.0006; **R.16-PENHORA:** Penhora dos Presentes Autos; **R.17-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 0100084-

66.2016.5.01.0043. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e não possui débitos de IPTU. 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\$ 40,09, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 25.951,41. 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*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. 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. 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 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 nove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois, eu, GUSTAVO ALVES DE SOUZA, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-23125, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUIZA TITULAR ANDRÉIA FLORÊNCIO BERTO.