

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício movida por **CONDOMINIO DO EDIFICIO BELA FLORESTA** em face de **SEBE ENGENHARIA LTDA. Terceiros Interessados:** MONICA DUBEUX AMORIM DE FREITAS, CLAUDIO DUBEUX DE AMORIM e MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA E SOUZA DE AMORIM (Promitentes Vendedores). Processo nº 0015891-21.2017.8.19.0209, na forma a seguir: **O DOUTOR ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, JUIZ TITULAR DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - 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 o Executado, de que **no dia 22/06/2022 às 14:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 320, será apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 29/06/2022 às 14:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação (fl. 320)**, o **DIREITO E AÇÃO** penhorado, descrito e avaliado conforme fl. 305, tendo o devedor tomado ciência da penhora e avaliação conforme fls. 220. O Valor da execução é de R\$ 307.309,86, o qual será, oportunamente, atualizado pelo credor. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Casa 22 em construção situada na Rua Bela Floresta nº 555 na Freguesia de Jacarepaguá, com duas vagas de garagem situadas na área de utilização exclusiva da casa e correspondente fração de 1/47 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46359 que mede em sua totalidade 415,31m de frente em nove segmentos de: 30,59m em curva subordinada a um raio interno de 30,00m mais 109,48m mais 8,61m em curva subordinada a um raio interno de 17,50m mais 3,92m mais 71,73m em curva subordinada a um raio externo de 15,00m mais 4,00m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m mais 119,80m mais 41,18m em curva subordinada a um raio externo de 45,00m mais 26,00m; 764,10m de fundo em quatorze segmentos de: 74,05m mais 86,22m mais 50,11m mais 27,50m mais 40,51m mais 97,76m mais 36,00m mais 63,27m mais 80,22m mais 96,18m mais 42,83m mais 25,10m, mais 28,60m mais 15,75m, onde confronta com os terrenos de propriedade de Terciano José Muniz e do espólio de Hermínio B. Donela ou sucessores; 326,81m a direita em, três segmentos de: 38,41m mais 71,35m mais 217,05m, confrontando com o lote destinado a Equipamento Urbano Comunitário do PAL 46359 de propriedade do Município do Rio de Janeiro; 585,20m a esquerda em onze segmento de: 126,93m mais 70,64m mais 40,95m mais 26,14m mais 24,44m mais 48,12m mais 24,05m mais 47,48m mais 42,78m mais 80,30m mais 53,37m confrontando com propriedade de Jorge Alberto Cunha da Silva e outros ou sucessores. **ÁREA DE CONSTRUÇÃO E ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA: CASA 22** - A área de construção da casa 22 e de 136,32m² no pavimento térreo mais 96,01m² no 2º pavimento, totalizando 232,23m². A área de utilização exclusiva é de 766,87m² e corresponde a área do terreno reservada para esta unidade que é de 903,19m² menos a área do pavimento térreo da casa que mede de frente 15,80m em 3 segmentos de 5,70m mais 2,25m dos fundos para a frente mais 7,85m, à esquerda mede 10,35m, nos fundos mede 15,55m em 3 segmentos de 9,10m mais 2,00m de frente para os fundos mais 4,45m, à direita mede 10,10m. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3035125-8. Imóvel localizado em Vargem Pequena com 232 metros quadrados de área edificada.** - **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Certifico e dou fé que em cumprimento ao r.mandado, dirigi-me no dia 13/10/2021 às 12:30hs ao endereço indicado no presente (dentro do Condomínio Bela Floresta). Chegando ao local verifiquei que o imóvel objeto do mandado se trata de um terreno que possui uma pequena construção inacabada de hum pavimento, contendo sucatas

de maquinário de obra. Local encontra-se aparentemente abandonado, possuindo vegetação densa. O Condomínio Bela Floresta fica localizado na Rua Bela Floresta, no bairro Vargem Pequena, Rio de Janeiro. É próximo a pontos de interesse de Vargem Pequena, tais como Morro do Bruno, Canal do Pasto, Escola Municipal São Sebastião e Morro do Pindobal. O condomínio dispõe de segurança 24 horas com monitoração e uma ampla área de lazer composta por piscinas e quadra poliesportiva. O imóvel em questão ocupa área de dimensões irregulares, porém com base na observação do terreno e com base na certidão do RGI acostada aos autos (fls 07), apura-se que sua área mede 903,19 m². Desta forma, tomando-se por base o valor de mercado de um terreno situado dentro do mesmo condomínio (doc.anexo), onde o valor do metro quadrado fica em torno de R\$ 830,00 (oitocentos e trinta reais), conclui-se que o valor atribuído ao terreno onde se situa a casa 22 situada na Rua Bela Floresta, 555 é de R\$ 749.490,00 (setecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e noventa reais). Verifica-se no presente caso que **o bem a ser avaliado cuida-se de DIREITO E AÇÃO** sobre o imóvel objeto do mandado. Todavia, tornou-se pacífico o entendimento de que a arrematação constitui forma de aquisição originária da propriedade, a exemplo da usucapião, de forma a se constituir a PROPRIEDADE PLENA em favor do arrematante, a despeito da penhora ter recaído sobre o direito e ação. Desta forma, com base no acima exposto, **AVALIO O DIREITO E AÇÃO SOBRE A CASA 22 SITUADA NA RUA BELA FLORESTA, 555 NO VALOR DE R\$ 749.490,00 (SETECENTOS E QUARENTA E NOVE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA REAIS)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 289662) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.2-PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Feita por MONICA DUBEUX AMORIM DE FREITAS assistida por seu marido GILBERTO LAFAYETTE PERDIGÃO DE FREITAS e CLAUDIO DUBEUX DE AMORIM assistido de sua mulher MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA SOUZA E AMORIM em favor de SEBE ENGENHARIA LTDA. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é recadastrado e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 62.515,40, 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 total de R\$ 816,41. **A venda se dará livre e desembaraçada**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias e condominial, no preço, na forma do artigo 908, do NCCP: 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 3% (três por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. A comissão será devida pelo arrematante (CPC/2015, artigo 884, parágrafo único). Não havendo arrematação, seja por força de remição, seja em decorrência de composição entre as partes, não será devida a comissão de leiloeiro (STJ, Recursos Especiais nº 788.528-SC e nº 1.179.087-RJ). Ao leiloeiro, somente serão reembolsadas as despesas obrigatórias, assim entendidas aquelas correspondentes à publicação do edital, uma vez, em Jornal de ampla circulação e as referidas no artigo 884 do CPC/2015, observando-se, quanto às certidões essenciais à prática do ato, o que dispõe a Lei nº 7.433/85 e a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado (parte extrajudicial). O reembolso de outras despesas, além daquelas essenciais à prática do ato, dependerá de prévia e expressa autorização do Juízo. O depósito do valor arrecadado deverá ser efetuado integralmente, para posterior reembolso das despesas, uma vez aprovadas pelo Juízo as contas do leiloeiro. 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, BIANCA OROSCO BULLATY, CHEFE DA SERVENTIA, MATRÍCULA 01-18828, o fiz digitar e subscrevo. DOUTOR JUIZ TITULAR ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA.