

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

EDITAL de 1º, 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído da Ação de Despesas Condominiais em fase de Execução, requerida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VALENCIENES** em face de **ESPÓLIO DE NARA DE CASTRO ANDRADE – CPF nº 772.568.087-04 e sua representante legal BRIZA SABOYA E ANDRADE – CPF nº 116.212.807-05, processo nº 0101226-41.2003.8.19.0001 (2003.001.102.900-0)**, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Vara Cível acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE NARA DE CASTRO ANDRADE e sua representante legal BRIZA SABOYA E ANDRADE**, tiveram suas **REVELIAS DECRETADAS às fls. 64/67**, a **CURADORIA ESPECIAL**, seus representantes legais, seus herdeiros, sucessores, aos eventuais ocupantes, possuidores ou credores do imóvel cumprindo a exigência contida no Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, de que nos dias **18/09/2019 e 25/09/2019 sempre às 14 horas**, no Átrio do Fórum da Capital, sito à Avenida Erasmo Braga, 115 - Hall dos elevadores – Centro/RJ, pela Leiloeira Pública Oficial JULIANA VETTORAZZO, Tels.: (21) 2548-5850 // 2547-4573, será realizado o 1º Leilão por valor igual ou superior à avaliação e o 2º Leilão pela melhor oferta conforme prevê o CPC, do bem constante do **Laudo de Avaliação** de fls. 155/157 a seguir: **IMÓVEL situado na Rua Bartolomeu Portela, nº 25 – Blc. A – Ap. 306 – Botafogo/RJ** e sua correspondente fração ideal de 46/10.000 do domínio útil do respectivo terreno, **foreiro ao Domínio da União**. Construção de 1964, medindo aproximadamente 61m<sup>2</sup>, conforme espelho de IPTU sob o nº **0.714.424-9**. Imóvel devidamente dimensionado e caracterizado sob a matrícula nº 59336 do 3º Ofício de Registro de Imóveis, sendo o imóvel composto de sala, hall, banheiro, dois quartos, cozinha, área e quarto de empregada, sem garagem, apresentando apenas razoável estado de conservação, necessitando de reforma. **PRÉDIO**: Antigo em bom estado de conservação aparente, composto de onze pavimentos, sendo seis apartamentos por andar, dispendo de três elevadores, porteiro 24 horas e interfone. O prédio não possui infraestrutura de lazer. **DA REGIÃO**: Prédio bem localizado, alinhado a via pública, em logradouro de boa valorização em relação ao bairro, rua sem saída, próximo a Urca, Praia de Botafogo e ao Shopping Rio Sul. **DA METODOLOGIA**: Avaliação de forma direta, com acesso ao interior do imóvel, franqueado pela ocupante Sra. Briza Saboya e Andrade, utilizando-se o método comparativo de imóveis assemelhados, direto de dados do mercado imobiliário da região. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL** acima descrito o valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil

reais) em 31/08/2018 conforme fls. 155/157. Este valor corresponde a 212.514,05 Ufir's, que atualizada em 13/08/2019 importa aproximadamente em **R\$ 727.031,80 (setecentos e vinte e sete mil e trinta e um reais e oitenta centavos)**. **OBS.: CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS: (R.3) – ADJUDICAÇÃO:** Adquirente NARA DE CASTRO ANDRADE, através de Carta de Adjudicação da 5ª Vara de Órfãos e Sucessões/RJ, expedida em 18/06/2009, Requerimento de 23/06/2009 e Sentença de 23/03/2007, registradas em 15/07/2009; **(AV-4) – RETIFICAÇÃO DO R-3:** Para tornar certo que o Adquirente é **ESPÓLIO DE NARA DE CASTRO ANDRADE**, e não como ali constou, averbado em 10/08/2009; **(R.5) – PENHORA:** desta Ação, registrada em 29/04/2019. **ÔNUS DO IMÓVEL:** Débitos **CONDOMINIAIS** atualizado até 07/2019, importa em R\$ 81.264,12 (oitenta e quatro mil, duzentos e sessenta e quatro reais e doze centavos); Débitos de **(IPTU)**: exercícios de 2013 a 2016 que importam aproximadamente em R\$ 4.528,85 (quatro mil, quinhentos e vinte e oito reais e oitenta e cinco centavos), sem juros, multas, custas e honorários da PGM; Débitos de Taxa de Incêndio **(FUNESBOM)**: exercícios 2013 a 2018 que importam em aproximadamente em R\$ 569,00 (quinhentos e sessenta e nove reais). Para o conhecimento de todos, o imóvel será alienado livre de todos os ônus. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do CPC. As certidões referentes ao Art. 267, inciso XXIII da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão, bem como todos os gravames e débitos que recaiam sobre o imóvel. Ficando as partes acima mencionadas e possíveis interessados direta ou indiretamente intimados e cientificados dos Leilões por meio deste edital em conformidade com a lei. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. A partir da data da arrematação todas as despesas (tributos, cotas condominiais, taxas e outros) passarão a ser de inteira responsabilidade do comprador. E para que chegue ao conhecimento dos interessados foi expedido o presente que será publicado através do site de leilões online da Leiloeira: [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br), de acordo com o Art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Pagamento: Preço à vista, acrescido de 5% de comissão da Leiloeira na arrematação, no caso de não realização de leilão por remição, ou acordo entabulado, não há que se falar em comissão, ressalvado/ressarcimento de eventuais despesas comprovadas nos autos, conforme decisão deste Juízo de fls. 193/194, e as custas de cartório de 1% até o limite máximo permitido por lei. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira no ato do Leilão, suprimindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezenove. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juiz(a) de Direito