

**JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DA CAPITAL-RJ**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído da ação nº **0064643-66.2017.8.19.0001**, proposta por **CONDOMINIO DO EDIFICIO REX** em face de **FERNANDO AUGUSTO NUMAN**, (citado às fls. 69 e 72/73 e sem patrono constituído nos autos, com revelia declarada na sentença de fls. 83/84), (sendo assistido pela Curadoria Especial) em que o **Dra. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIBI**, Juíza de Direito Titular da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o réu, de que no **dia 24/07/2025 das 14:00 horas às 16:00 horas**, através do portal de leilões on line do Leiloeiro Público Maicon Rodrigues Itaboray (www.mvleiloes.com.br, onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lança após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma) ou caso não seja vendido em 1º leilão, o 2º leilão ocorrerá **no dia 25/07/2025 no mesmo horário e local**, pela maior oferta, desde que superior a 50% (cinquenta por cento) ao valor da avaliação, o imóvel cuja penhora foi determinada às fls. 195. Termo de penhora às fls. 214. Intimação da penhora às fls. 199 e 219, descrito e avaliado às fls. 592/609 (index). **LAUDO DE AVALIAÇÃO: SALA 920, situada na rua Álvaro Alvim, nº 33/37. Medindo 35 m². Sem vaga de garagem.** Com copa/cozinha/banheiro conjugados. Devidamente registrada no 7º Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com a matrícula nº 43.035. Conforme farto material fotográfico, a sala se encontra em seu estado original e em péssimo estado de conservação. O Condomínio do Edifício Rex era o antigo Hotel Rex, até o ano de 1965. Sendo atualmente constituído por 17 andares e 335 salas mistas, comercial e residencial. O Condomínio Rex foi tombado em 2004. Fonte: Guia do Patrimônio Cultural Carioca Bens Tombados O prédio possui 4 elevadores sociais e 1 elevador de serviço para carga. Possui circuito interno de câmeras em todos os elevadores e andares. Está localizado em rua asfaltada, servida de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, de água e esgoto, em área nobre da Cidade, centro da Cidade do Rio de Janeiro, junto à Cinelândia, próxima ao Teatro Municipal, Câmara de Vereadores, Biblioteca Nacional, Justiça Federal, Quartel da Polícia Militar do Rio de Janeiro, à Zona Sul; do comércio, restaurantes diversos, e dos variados meios de transportes públicos, tais como, Metrô, VLT, estes com estações próximas e ônibus para diversos locais da Cidade. Comércio diversificado, como: restaurantes, lanchonetes, farmácias, entre outros. O Condomínio possui duas entradas, uma social pela rua Álvaro Alvim, 33 e outra entrada de serviço pela rua Álvaro Alvim, 37. A construção data de 1934, estando hoje com 90 anos. Possui porteiro. Comércio diversificado, como: restaurantes, lanchonetes, farmácias, entre outros. Método empregado: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. O estado físico do imóvel objeto da Perícia, demonstra que o mesmo está em seu estado original e em péssimo estado de conservação. Haverá necessidade de obras no sentido de que a sala possa vir a ser usada. As fotos sem retoque mostram o estado físico da sala, desta forma Excelência, podemos afirmar que o **valor encontrado de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)** está dentro da realidade para negociação. **DO RGI:** Conforme Certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43035, registrado em nome do executado na base da matrícula e constam como atos interessantes à alienação o seguinte: **R-1 PENHORA** determinada pela 12ª VFP nos autos nº 2004.120.053126-3; **R-2 PENHORA** oriunda do presente feito. **DOS DÉBITOS:** O valor do crédito objeto da execução (cotas condominiais) foi atualizado

em 17/06/2025 no valor de R\$278.418,99. Há débitos de IPTU no valor de R\$ 27.742,04 (certidão de 12/06/2025), sobre os quais incidirão os eventuais acréscimos legais até a data do efetivo pagamento. Há débitos de taxa de incêndio referente aos exercícios 2019 e 2024, em dívida ativa e mais o valor de R\$ 653,76 (certidão de 12/06/2025) e os eventuais acréscimos legais. **CONDIÇÕES DA VENDA:** Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados dos créditos de natureza "propter rem" e tributários (art. 130, parágrafo único, CTN e art. 908, §1º, CPC), os quais se subrogam sobre o respectivo preço. O condomínio informa que dará quitação ao eventual arrematante pelo valor da arrematação. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito de IPTU serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, 24 de junho de 2025, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.