

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DA
CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JENNY ANDRADE FARIA em face de LUIS AFONSO DE OLIVEIRA MORAES (Processo nº 0191798-86.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito na Décima Primeira Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUIS AFONSO DE OLIVEIRA MORAES, de que no dia **25/01/18**, às 14:30 horas, no Átrio do Fórum, na Av. Erasmo Braga, nº 115 – térreo (hall dos elevadores), Castelo/RJ., pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/01/18**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 216, descrito e avaliado às fls. 248/249. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:** Classificação: SALA COMERCIAL. Endereço: Rua do Ouvidor, nº 63, sala 701. Município: Rio de Janeiro. **Matrícula:** 43.270 do 7º Ofício de Registro de Imóveis. **METODOLOGIA: CONCEITOS DE VALOR** - Na avaliação é considerado o seguinte conceito de valor: **Valor de Mercado:** é o preço mais alto que se pode obter pelo bem, exposto à venda no mercado, com prazo indeterminado para se achar um comprador que conheça todos os seus usos e limitações, não havendo obrigação de comprar ou vender. **DESCRIÇÃO: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Sala 701 do edifício situado na Rua do Ouvidor, nº 63, com a fração ideal de 0,00744 do terreno, na freguesia de São José, que mede 14,50m de frente para a Rua do Ouvidor; 5,80m na curva de concordância entre a Rua do Ouvidor e a Rua do Carmo; caracterizado e dimensionado na matrícula nº 43.270 do 7º Serviço Registral de Imóveis. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº 0946302-7 situado na Rua do Ouvidor, nº 63, sala 701, Centro, nesta cidade, tipologia para utilização somente comercial, com vinte e cinco metros quadrados de área edificada. Idade de 1967. **FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** Levantamento Patrimonial LPA. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Valores de Mercado. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:** Com formato para sala COMERCIAL, em prédio com 13 SALAS e três elevadores, ATUALMENTE ESTÁ EM OBRAS. Encontra-se em REGULAR estado de conservação. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** a) liquidez: LIQUIDEZ NORMAL, b) desempenho de mercado: NORMAL, c) número de ofertas: MÉDIO, d) absorção pelo mercado: NORMAL. **INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:** Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). **AVALIO O BEM IMÓVEL**, nos termos da matrícula nº 43.270, 7º Serviço Registral de Imóveis, pelo valor de mercado, em **R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Luis Afonso de Oliveira Moraes, constando no R.03 Penhora oriunda do presente feito. Consta, ainda, Prenotação, sob o protocolo número 188649, o Ofício de Penhora número 406/2017, datado de 02 de junho de 2017, originário da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – processo número 0191798-86.2016.8.19.0001. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014, 2016 e 2017, no valor de R\$ 3.242,33, mais acréscimos legais (FRE 0946302-7). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de

Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 137,54, referentes aos exercícios de 2015 e 2016 (Nº CBMERJ: 2122076-9). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. **As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Cientes de 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, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado 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, aos trinta e um dias do mês de outubro de dois mil e dezessete. – Eu, Jose Evaldes Supelette, Mat. 01-24523 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Lindalva Soares Silva - Juíza de Direito.