

## JUÍZO DE DIREITO DA NONA 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 AVENIDA 43 em face de PLÁCIDO BALBINO PIMENTEL FILHO (Processo nº 0350204-55.2009.8.19.0001 – antigo 2009.001.322776-9), na forma abaixo:

A Dra. DANIELLA VALLE HUGUENIN, Juíza de Direito na Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a PLÁCIDO BALBINO PIMENTEL FILHO, de que no dia **07/05/2018**, 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 **10/05/2018**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado às fls. 123, com a devida intimação da penhora às fls. 119, descrito e avaliado às fls. 183/186, em 11/07/2017. – **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL AVALIADO:** Segundo pavimento (salas 201 a 205) do prédio nº 43, sito na Avenida Rio Branco - Centro, transcrito no Livro nº 6AB-1321, sob matrícula nº 80783, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com Inscrição Municipal 0.233.212-0 (IPTU) onde consta 211 m<sup>2</sup> de área edificada. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** o hall dos elevadores do andar é pequeno e precisando de melhorias- parede em fórmica e chão em carpete (péssimo estado). Há dois acessos ao conjunto de salas, ambos por portas de vidro tipo blindex - sendo uma principal. Não há como distinguir, por exemplo, a sala 201 da sala 202 e assim sucessivamente. Através da entrada principal, nos deparamos com um hall / recepção, com piso tipo "vulcapiso", paredes com papel de parede e rebaixamento do teto em madeira; seguindo-se por um pequeno corredor chegamos a uma antessala, também com o mesmo piso (tipo "vulcapiso") e rebaixamento do teto, sendo a parede dividida por uma espécie de "sanca", sendo a parte superior pintada e a parte inferior em papel de parede. Dessa antessala temos acesso a duas salas. Para efeito de raciocínio, digamos que a primeira delas dá acesso a outras três salas, de forma consecutiva, sendo que a última possui acesso ao hall dos elevadores (porta tipo blindex): ressaltando que todas possuem o mesmo piso, mesmo rebaixamento do teto e revestimento nas paredes. Salientando que as janelas são em madeira. Já a segunda sala - partindo da antessala - não possui ligação interna com nenhum outro espaço; apresentando o mesmo piso e paredes em papel de parede. Continuando pela antessala, temos acesso a um corredor com piso frio (cerâmica) e parede em fórmica, com a seguinte divisão: almoxarifado (fechado / sem acesso); copa cozinha, com parede em fórmica, bancada em granito (formato em L) com uma pia em inox; 03 banheiros (divididos em diretoria, feminino e masculino). Sendo que um deles encontrava-se fechado/sem acesso. Ressaltamos que no banheiro qualificado como feminino, temos a parede revestida em fórmica e piso frio, com uma pia em louça e um vaso sanitário. Já o banheiro qualificado como Diretoria, possui as mesmas características, acrescentando um box/chuveiro. O imóvel de um modo geral precisa de modernização, mas possui uma boa divisão interna; possui móveis em seu interior, porém, sem o funcionamento regular de qualquer empresa / escritório; o

mesmo está sendo utilizado, por amigos do proprietário, de forma esporádica. **DO EDIFÍCIO:** O Prédio possui 22 andares e sobreloja. Não possui garagem. Escadas em marmorete, Portaria toda em granito, possuindo bancada em granito e tijolo de vidro. Possui sistema de CFTV (Circuito fechado de televisão para maior segurança), com recepção durante todo o funcionamento da portaria, que de segunda a sexta ocorre das 7h às 22h, e aos sábados, das 7h às 16h; fechando aos domingos. Portão de ferro limita o acesso ao interior do edifício. A fachada do edifício encontra-se em reforma, serão colocadas pastilhas e as janelas serão em alumínio. **DA REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel é uma área valorizada do Centro do Município do Rio de Janeiro; servida de amplo e diversificado comércio. Localiza-se próxima ao Porto Maravilha, Museus e demais atrações turísticas da região. Conta com todos os melhoramentos públicos como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento e rede de esgotos. A região possui, atualmente, o VLT (veículo leve sobre trilhos), novo meio de transporte, além da relativa proximidade da Estação Uruguaiana de Metrô e das diversas linhas de ônibus que cruzam a referida avenida. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 1.582.500,00 (Um milhão, quinhentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), correspondente a 494.546,70 UFIR'S, atualizado em R\$ 1.628.987,39 (um milhão, seiscentos e vinte e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e trinta e nove centavos).** De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 80783 e registrado em nome de Plácido Balbino Pimentel Filho, constando certificado, que deu entrada em cartório para exame e buscas, Mandado de Registro (30% do imóvel), 7ª Vara Cível, ofício 523/97-P, de 02/04/1997, Processo nº 93.001.056699-5, Tombo 15707, encaminhado por ofício nº 590/97, de 03/06/1997. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 até 2018, no valor de R\$ 313.347,32, mais acréscimos legais (FRE 0233212-0). 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\$ 4.674,42, referentes aos exercícios de 2.007 a 2.016 (Nº CBMERJ: 122936-8). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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, suprimindo, 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 através

do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), 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, aos dois dias do mês de abril de dois mil e dezoito. – Eu, Christine Wong. Mat. 01-30632, Titular do cartório, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Daniella Valle Huguenin – Juíza de Direito.