

## JUIZO DE DIREITO DA SÉTIMA 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 OCEANO PACÍFICO em face de PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (Processo nº 0201002-33.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. JULIANA LEAL DE MELO, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a PAN 2007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, através do seu representante legal, de que no dia **31/01/2019**, 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 **04/02/2019**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 534, descrito e avaliado às fls. 1037/1038, em 24/08/2018. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL:** O imóvel fica situado na Rua Cláudio Besserman Vianna, 3, Ap. 106, do bloco 1, na freguesia de Jacarepaguá, escriturado no 9ª Ofício do RGI do Rio de Janeiro sob a matrícula 289839, com 42m2 de área construída, de frente, com 1 quarto, 1 banheiro, varanda, sala, cozinha e lavanderia, com aproximadamente 10 anos de construção, 10 andares, 1 vaga de garagem escriturada, 3 elevadores, sendo 1 de serviço, fachada texturizada, com valor venal de R\$ 26.058,00, IPTU zero e condomínio em torno de R\$ 638,66. O condomínio possui boa estrutura, com piscina, sauna, salão de festas, salão de jogos, porteiro, academia, lago, jardins, segurança 24h, ônibus fazendo integração até o metrô da barra, com fator depreciativo em função de problemas de ordem estrutural, como afundamento de ameas em alguns locais, passando por obras de correção. A localização é privilegiada por oferecer, a pouca distância, farto comércio, acesso a escolas, hospitais, serviços públicos, shoppings, transporte público, tanto em direção à Barra da Tijuca, como em direção a Jacarepaguá, com fator depreciativo em função da proximidade com a Cidade de Deus. Baseado em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde o mesmo se localiza, usando como fonte de pesquisa o ZAP imóveis, extraindo o valor médio de mercado e aplicando fator depreciativo na ordem de 10%, AVALIO O IMÓVEL em **R\$ 229.320,00 (duzentos e vinte e nove mil, trezentos e vinte reais)**, correspondente a 69.619,60 UFIR'S. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 289839, e registrado em nome de Pan 2007 Empreendimentos Imobiliários; constando os seguintes gravames: 1) AV-1: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) AV-7: Cédula de crédito bancário, emitida por Agenco Engenharia e Construções S/A em favor do Banco ABN Amro Real S/A; 3) R-8: Hipoteca em favor do Banco ABN Amro Real S/A; e 4) R-13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009 até 2014, e de 2016 até 2018, no valor de R\$ 2.392,88, mais acréscimos legais (FRE 3102757-6). 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\$ 183,87, referentes aos exercícios de 2013 a 2017 (Nº CBMERJ: 3558898-7). 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, 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 dezanove dias do mês de novembro de dois mil e dezoito. – Eu, Magali Nogueira dos Santos Araujo, Mat. 01-27894 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Juliana Leal de Melo - Juíza de Direito.