

## JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 LUCIA MARIA em face de ESPÓLIO DE MARIA FERREIRA DE SOUZA (Processo nº 0085493-54.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE MARIA FERREIRA DE SOUZA, na pessoa de seu inventariante, de que no dia **31/01/19**, 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 **04/02/19**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 279, com a devida intimação da penhora às fls. 289, descrito e avaliado às fls. 315/317, em 13/07/2018. DIREITO E AÇÃO - **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: O IMÓVEL:** Apartamento de número 113, bloco B do Edifício denominado “Santa Lúcia”, situado à Rua Pedro Américo, n.º 166, nesta Cidade do Rio de Janeiro, na freguesia da Glória e, correspondente fração de 14/5200 do respectivo terreno, com as características e confrontações constantes da matrícula 67.923 ficha 01 do 9.º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, Comarca da Capital e inscrição municipal n.º 04670998. **O EDIFÍCIO:** Construção em padrão antigo, no afastamento da via pública, idade não informada nos documentos acostados, de ocupação exclusivamente residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, constituída de dez pavimentos com vinte apartamentos por andar e cobertura com quatro apartamentos. É servido por dois elevadores no acesso ao bloco B e três elevadores, todos reformados e modernizados. Revestido externamente em sua fachada com pintura e janelas em esquadrias de alumínio. Dispõe de recepção simples, e salão de festas, porteiro eletrônico, telefonia interna, câmeras de vigilância e serviço de portaria 24 horas. Hall social com porta blindex e paredes revestidas em fórmica com pintura na parte superior. **O APARTAMENTO:** Localizado no primeiro pavimento, com área edificada total de 24 metros quadrados, segundo informações, situado na parte dos fundos, com vista para a Comunidade Santo Amaro. Pela guia de ITBI, atualmente, o valor previsto é de R\$ 134.585,38 (cento e trinta e quatro mil quinhentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos). **O MERCADO:** Percebe-se que, no último ano, houve um acentuado declínio nos preços de imóveis. De acordo com as informações colhidas na região, com profissionais da área, após a queda, o mercado de compra e venda de imóveis, permanece estável, com proprietários querendo vender e compradores querendo comprar. Contudo, tendo em vista a situação sócio-político-econômica atual, poucos negócios são fechados pelo valor efetivamente anunciado, sendo necessário reduzir o preço da oferta em quase todas as negociações. Situa-se o imóvel no Bairro do Catete, com transporte e comércio regular, próximo ao metrô e da 9ª Delegacia de Polícia. Foi feita por este Oficial de Justiça Avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis em ruas semelhantes, em bairros próximos, ou seja, logradouros com as mesmas características, com metragem entre 20 e 30 metros quadrados à venda. **CONCLUSÃO:** Assim, considerando-se a sua localização,

dimensões, área construída e características, com a depreciação tendo em vista a idade e o estado de conservação do prédio em geral, considerando-se que para a praça há que haver um equilíbrio nos preços para que possa atrair arrematantes, **ATRIBUO** ao bem acima descrito, o valor de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**, correspondente a 42.502,81 UFIR'S. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 67.923, constando no R-5, partilha em favor de Alberto Pereira Gomes e no R-7, penhora oriunda do presente feito. Consta acostada, no ind. 57, Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, lavrada no 14º Ofício de Notas, ato nº 38, livro nº SI520, fl. Nº 55 – PCDH-520-1, constando como promitente cedente, Alberto Pereira Gomes e promitente cessionária Maria de Souza Rocha. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2018, no valor de R\$ 329,36, mais acréscimos legais (FRE 0467099-8). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, referentes aos exercícios de 2013 a 2017 (Nº CBMERJ: 226467-9). 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. – É, 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 doze dias do mês de novembro de dois mil e dezoito. – Eu, Rafael Leão Pereira Gomes. Mat. 01-32239, Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Fernanda Galliza do Amaral – Juíza de Direito.