

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SISALMEX em face de ESPÓLIO DE SEVERINO PEREIRA FORTES (Processo nº 0302240-85.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito na Vigésima Sétima Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE SEVERINO PEREIRA FORTES, através dos seus herdeiros, a CIRO ROBERTO FORTES, por si e como herdeiro de Severino Pereira Fortes, e a ELIZABETH FORTES MICHEL, por si e como herdeira de Severino Pereira Fortes, de que no dia **07/12/2021**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/12/2021**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 292, descrito e avaliado às fls. 592/597, em 24/05/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL: Rua México, nº 70, sala 1105, Centro, RJ**, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 39865 e pela inscrição municipal de nº 0.157.353-4 (IPTU), medindo aproximadamente 28 metros quadrados, com recepção, sala, copa e banheiro, em bom estado de conservação, necessitando de modernização, com exceção do piso. **PRÉDIO:** Construção datada de 1954, com a fachada em regular estado de conservação, prédio de utilização comercial, com elevadores e portaria nos horários de funcionamento. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O local fica no coração do Centro do Rio de Janeiro onde há amplo comércio e serviços em suas redondezas, muito embora estejam reduzindo em razão do esvaziamento da área durante a pandemia. O prédio fica próximo à Praça XV, Estação de Metrô da Cinelândia, e das principais avenidas do centro do RJ, entre elas a Primeiro de Março e Rio Branco, e Estações do VLT, pontos de ônibus e táxi. **PRÉDIO:** Construção datada de 1954, com a fachada em regular estado de conservação, prédio de utilização comercial, com elevadores e portaria nos horários de funcionamento. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio de 2021 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Bem como a atual conjuntura econômica que tem sofrido turbulências, pois após os grandes eventos os imóveis passaram a sofrer uma queda na procura da cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da Covid 19, as salas comerciais sofreram em especial uma queda maior em virtude do trabalho remoto, que poderá se tornar uma realidade permanente, sendo certo que os valores de venda dos imóveis comerciais sofreram mais com uma forte queda em seus valores efetivos de venda e ofertas, o que foi levado em conta para o cálculo, que é o caso da

região. Os valores referentes a honorários e custas referentes à arrematação também foram excluídos do total. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 39865, constando, na Av.01, Promessa de Venda à Severino Pereira Fortes, e os seguintes gravames: 1) R. 02: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal nº 0326/1997, movida pelo Município do Rio de Janeiro; 2) R.03: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1987, 1988, 2009 até 2021, no valor de R\$ 26.838,80, mais acréscimos legais (FRE: 0157353-4). 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\$ 325,09, referentes aos exercícios de 2017 até 2020 (Nº CBMERJ: 87184-8). 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 preceituam o § 1º do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. 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. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento, será apresentado o lance imediatamente anterior e assim sucessivamente. 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. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. – 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 e no sítio do leiloeiro público: 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 onze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um. – Eu, Luciane Saintive Barbosa, Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Elisabete Franco Longobardi – Juiz de Direito.