

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REGRAN** em face de **COMPANHIA SANTO AMARO DE AUTOMOVEIS. Interessado: FORD COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA. Processo nº 0047009-53.2000.8.19.0001**, na forma a seguir: **A DOUTORA MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, JUIZA TITULAR NA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os Executados, de que **no dia 11/05/2022 às 14:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 719, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 18/05/2022 às 14:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação**, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 600/601 e 653, tendo o devedor tomado ciência da penhora conforme fls. 300 e 305. **O Valor da execução é de R\$ 860.156,38**, o qual será, oportunamente, atualizado pelo credor. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “IMÓVEL: Rua Real Grandeza 278-A, com a fração ideal do terreno de 0,2872 e com direito a uma área privativa com direito a guarda de 7 automóveis, ficando assegurado aos proprietários dessas dependências o direito ao uso da referida área para guarda de outros veículos, na freguesia da Lagoa, terreno esse que mede na totalidade. 14,78m de frente, 15m de fundos, 88m de extensão pela direita e 88,30m pela esquerda, confrontando à direita com o prédio 282 de Maria Coelho; à esquerda com o prédio 25 da rua Visconde Silva, de Germano P. de Oliveira. INSCRIÇÃO: - 0944470-4 – CL: - 06943-5. ” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 0944470-4. **Bairro: Botafogo, imóvel com 637 metros quadrados de área edificada. - LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** “IMÓVEL: Rua Real Grandeza, nº 278, Loja a - Botafogo/RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 23.650 e na inscrição municipal de nº 0.944.470-4 (IPTU), e área edificada de 637m², conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **TRATA-SE DE AVALIAÇÃO INDIRETA. JUSTIFICATIVA:** Avaliação Indireta em observância Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016 e Artigo 357 da Consolidação Normativa da CGJ. Compareci ao local da diligência nas datas de 22/10/2020, às 11:45, onde, verifiquei que o imóvel encontra-se fechado e em aparente estado de abandono, sendo informado pelo Sr. Ademir Alves, porteiro do Condomínio do Edifício Regran, que a loja encontra-se fechada e vazia há aproximadamente 05 (cinco) anos, impossibilitando deste forma a realização da Avaliação na forma direta. **LOJA:** Prédio no alinhamento da via pública, comercial, dois andares, localizada no condomínio denominado Edifício Regran, que dispõe de portaria e segurança 24h. **DA REGIÃO:** Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio variado, ciclovias, serviços de transportes, como ônibus, táxis e transportes de aplicativos. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização e padrão do logradouro, **AVALIO INDIRETAMENTE** o imóvel acima descrito, em R\$ 7.000.000,00 (Sete Milhões de Reais). **RATIFICO O LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** de fls. 600/601, pelas seguintes razões: 1 - O mercado imobiliário encontra-se deprimido e com muitas ofertas e negociações no momento da venda; 2 - Embora a coleta de Avaliações demonstrem o valor que está sendo sugerido, onde também encontra-se embutido o percentual do corretor, ao final do processo de compra e venda há um depreciação do valor, não sendo razoável por parte deste Avaliador tomar o valor anunciado como parâmetro, outrossim não ter este OJA

ingressado ao imóvel, não vendo suas características internas; 3 - Em consulta a Simulação de Valor do ITBI, cuja cópia digitalizada segue em anexo, verifica-se que a base de cálculo para compra e venda condiz com o exposto acima. Portanto, o imóvel da presente demanda encontra-se **AVALIADO EM R\$ 7.000.000,00 (SETE MILHÕES DE REAIS)**. Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 23650) do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.9-HIPOTECA:** COMPANHIA SANTO AMARO DE AUTOMÓVEIS, deu o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial hipoteca, em favor da FORD COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA. **(a hipoteca extingue-se pela arrematação, conforme Art. 1499, Inciso VI do CC)**; **R.10-PENHORA:** Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é remido de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 4.140.908,11, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor de R\$ 8.281,68, mais acréscimos legais. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição das despesas. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil**. Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar 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, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, eu, MEIRE LUCIA FERNANDES, MATRÍCULA 01-23609, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUIZA TITULAR MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE.