

JUÍZO DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DA CAPITAL-RJ

EDITAL DE 1ª, 2ª PRAÇA E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído da ação nº **0415257-41.2013.8.19.0001**, proposta por **CONDOMINIO DO EDIFICIO REX** em face **ESPOLIO DE EPAMINONDAS MARÇAL DOS SANTOS**, tendo como inventariante **ELEOCLICE DOS SANTOS GOMIDES** (procuração ao Dr. Lisaneo Macedo Moreira Melo OAB/RJ 145.265 às fls. 98), em que o Dr **CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA**, Juiz de Direito Titular da 43ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o réu, de que no **dia 27/02/2024 das 14:00 horas às 16:00 horas**, através do portal de leilões on line do Leiloeiro Público Maicon Rodrigues Itaboray (www.mvleiloes.com.br, onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lança após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma), pelo Leiloeiro Público MAICON RODRIGUES ITABORAY, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor de avaliação, ou **no dia 28/02/2024 no mesmo horário, portal e local**, pela maior oferta, desde que superior a 50% (cinquenta por cento) ao valor da avaliação, o imóvel penhorado às fls 260, descrito e avaliado às fls. 295-298. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Sala número 1012, medindo aproximadamente 25m², situado na Rua Álvaro Alvim 33/37, na freguesia de São José, Rio de Janeiro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício do Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro sob o nº 44767 e na inscrição municipal nº 0909195-0 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e Espelho do IPTU que acompanharam o mandado. PRÉDIO: Construção datada de 1967, com elevadores novos e portaria, de uso misto. 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, além de serviços públicos. O prédio fica próximo à Lapa, Estação de Metrô da Cinelândia e Carioca, Estação do VLT, e pontos de ônibus e táxi. METODOLOGIA AVALIATIVA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de março do ano de 2022 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 na cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da pandemia do 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 a arrematação também foram excluídas do total. Tendo a avaliação sido feita indiretamente em R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais).** A dívida da presente ação será atualizada até a data do leilão. DO RGI: Conforme Certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 44767, em nome do réu e tem como destaque da matrícula: em **AV01 - HIPOTECA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme escritura de 28.11.1969, lavrada nas notas do 16º Ofício desta cidade, no livro 1616, às fls. 65v; em **AV.02 - Averbada a existência de uma Penhora no Rosto dos autos da Ação de inventário** – Processo nº 2008.2010.010183-8 no valor de R\$109.035,45, distribuída para a 4ª Vara Cível do Foro Regional da Leopoldina-RJ, em garantia da ação de procedimento ordinário que se encontra em fase de execução, cabendo à herdeira ROSANGELA DOS SANTOS BARRETO GONÇALVES 5% (cinco por cento) do imóvel descrito nesta matrícula, como parte de quinhão no inventário nº

2008.2010.010183-8; **em R-03 – PENHORA** determinada pelo Juízo da 35ª Vara Cível da Capital-RJ, na Ação de Cobrança de cotas condominiais – Processo nº 0125991-32.2010.8.19.0001, proposta pelo Condomínio do Edifício Rex em face do Espólio de Epaminondas Marçal dos Santos; **em R-04 - PENHORA** determinada pela presente ação. **DOS DÉBITOS:** Os débitos de IPTU atingem a cifra de R\$ 16.857,62 (mais acréscimos legais), os débitos de taxa de incêndio atingem a cifra de R\$486,22, mais acréscimos legais. **CONDIÇÕES DA VENDA:** 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 de 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. As condições exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça serão lidas 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. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Será devida a comissão do leiloeiro no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remissão 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, 23 de novembro de 2023, _____ . Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.