

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLARISSAC em face de ESFERA CONSTRUÇÕES LTDA (Processo nº 0071050-20.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. CAMILLA PRADO, Juíza de Direito na Trigésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ESFERA CONSTRUÇÕES LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **09/07/2024**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente, no Fórum na Comarca da Capital, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **10/07/2024**, no mesmo horário, portal e local, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 328, com a devida intimação da penhora às fls. 336, descrito e avaliado às fls. 432, em 26/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Encontrando o local fechado, não foi possível ter acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, foi procedida a avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situada na Av. Venezuela, nº 27, sala 224, com as características e confrontações constantes da matrícula 09338520053677-32 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 0.284.714-3. O Edifício: Construção datada de 1950, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 10 andares e 126 salas no total. Cinco elevadores. Garagem para carga e descarga. Portaria 24h. Entrada da portaria com piso em mármore rosado e detalhes em preto, paredes em mármore bege com detalhes. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 58m², segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta na certidão do RGI, Matrícula 0933852005367732 e Inscrição Municipal nº 0.284.714-3. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União Federal, encontra-se matriculado sob o nº 09338520053677-32 e registrado em nome de Esfera Construções Ltda, constando os seguintes gravames: 1) AV-7: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da Ação de Devolução de Arras, processo nº 0043210-50.2010.8.19.0001, movida por Condomínio do Edifício Clarissac em face de Esfera Construtora Ltda; 2) R-2: Penhora do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 58 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal,

existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2015 e 2020 até 2024, no valor de R\$ 32.067,09, mais acréscimos legais (FRE 0284714-3). 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\$ 744,92, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 147424-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 99.576,14. 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances presencialmente ou 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 devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. 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. A comissão do leiloeiro corresponderá ao valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou ao 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa a desestimular a procrastinação da execução até o último momento e sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do CPC em vigor, que tem como objetivo evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo reprimendas mais severas. – 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 vinte dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro.