

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação Ordinária de Responsabilidade Civil proposta por BANCO CENTRAL DO BRASIL em face de ESPÓLIO DE CLITO BARBOSA BOKEL, ALFREDO BOKEL e FREDERICO BOKEL NETO (Processo nº 0014280-67.1983.8.19.0001 - antigo 1983.001.703899-3), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CRISTINA DE BRITO LIMA, Juíza de Direito na Sexta Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ALFREDO BOKEL, por si e como inventariante do ESPÓLIO DE CLITO BARBOSA BOKEL e do ESPÓLIO DE CORA CELINA BOKEL; ESPÓLIO DE FREDERICO BOKEL NETO, na pessoa de seu inventariante, Frederico Mangia Bokel e SONIA MARIA MANGIA BOKEL, de que no dia **06/05/2024**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **09/05/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os seguintes imóveis penhorados nos autos supracitados. **Lote 04: Avenida Beira Mar, nº 216, Loja B, Centro / RJ. Do Imóvel Avaliando:** O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Beira Mar, nº 0216, Loja B, Centro - RJ – CEP: 20021-060, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente matriculado na Prefeitura do Rio sob o número de inscrição 08863946. **Da Vistoria:** Após visita ao prédio no dia 25 de maio de 2018, além de pesquisar a documentação (IPTU), à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Loja comercial medindo 70 m², situado no térreo de um prédio único chamado Edifício Magnus, com 34 anos, frontal rua, imóvel em questão, sofreu alteração na planta, pois hoje faz parte de uma junção de lojas onde no local funciona o Clube Manhattan Rio's. **AVALIAÇÃO INDIRETA - O SISTEMA DE AVALIAÇÃO INDIRETA É VALIDO E RECONHECIDO, TENDO EM VISTA QUE, EMBORA NÃO TENHAMOS CONSEGUIDO ACESSO AS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL, TEMOS TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA FAZER ESTA AVALIAÇÃO USANDO COMO REFERÊNCIAS AS SALAS SEMELHANTES (MEDIDAS e LOCALIZAÇÕES) NO MESMO PRÉDIO E NA VIZINHANÇA.VALE RESSALTAR QUE, ALÉM DE USARMOS IMÓVEIS SEMELHANTES PARA AVALIAR ESTE IMÓVEL, USAMOS TAMBÉM INFORMAÇÕES EMITIDAS PELA.** **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO:** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia,

conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495 é de **R\$ 541.000,00 (quinhentos e quarenta e um mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, constando no livro 3-O sob o número 8016, à fl. 293, em data de 07 de julho de 1941, a propriedade de Clito Barbosa Bokel, casado pelo regime da separação de bens com Cora Celina Bokel. Apresentando nos apontamentos daquela Serventia: Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de Clito Barbosa Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014 e de 2016 a 2023, no valor de R\$ 76.388,78, mais acréscimos legais (FRE 0886394-6). 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\$ 568,45, referentes aos exercícios de 2019 a 2021 (Nº CBMERJ: 2118996-4). **Lote 05: Avenida Beira Mar, nº 216, Loja D, Centro / RJ. Do Imóvel Avaliando:** O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Beira Mar, nº 0216, Loja D, Centro - RJ – CEP: 20021-060, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente matriculado na Prefeitura do Rio sob o número de inscrição 14232573. **Da Vistoria:** Após visita ao prédio no dia 25 de maio de 2018, além de pesquisar a documentação (IPTU), à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Loja comercial medindo 70 m², situado no térreo de um prédio único chamado Edifício Magnus, com 34 anos, frontal rua, imóvel em questão, sofreu alteração na planta, pois hoje faz parte de uma junção de lojas onde no local funciona o Clube Manhattan Rio's. **AVALIAÇÃO INDIRETA - O SISTEMA DE AVALIAÇÃO INDIRETA É VALIDO E RECONHECIDO, TENDO EM VISTA QUE, EMBORA NÃO TENHAMOS CONSEGUIDO ACESSO AS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL, TEMOS TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA FAZER ESTA AVALIAÇÃO USANDO COMO REFERÊNCIAS AS SALAS SEMELHANTES (MEDIDAS e LOCALIZAÇÕES) NO MESMO PRÉDIO E NA VIZINHANÇA.** **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO:** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495 é de **R\$ 541.000,00 (quinhentos e quarenta e um mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, constando no livro 3-O sob o número 8016, à fl. 293, em data de 07 de julho de 1941, a propriedade de

Clito Barbosa Bokel, casado pelo regime da separação de bens com Cora Celina Bokel. Apresentando no livro 4-AP sob número 17844, à fl. 197, em data de 26 de junho de 1975, o registro do contrato particular de locação, datado de 07 de junho de 1971, pelo qual Clito Barbosa Bokel locou o imóvel a Bar Brizamar Ltda, a vencer em 14 de setembro de 1976. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de Clito Barbosa Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2023, no valor de R\$ 80.838,97, mais acréscimos legais (FRE 1423257-3). 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\$ 568,45, referentes aos exercícios de 2019 a 2021 (Nº CBMERJ: 595415-1). **Lote 33: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 901 – Centro / RJ. Do Imóvel Avaliando:** O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 901, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493473 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 64962-O, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após visita ao prédio, salas ao entorno no mesmo andar e nas mesmas colunas nos andares acima e abaixo, além de pesquisar a documentação (IPTU e RGI), à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: **AVALIAÇÃO INDIRETA - O SISTEMA DE AVALIAÇÃO INDIRETA É VALIDO E RECONHECIDO, TENDO EM VISTA QUE, EMBORA NÃO TENHAMOS CONSEGUIDO ACESSO AS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL, TEMOS TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA FAZER ESTA AVALIAÇÃO USANDO COMO REFERÊNCIAS AS SALAS SEMELHANTES (MEDIDAS e LOCALIZAÇÕES) NO MESMO PRÉDIO E NA VIZINHANÇA. VALE RESSALTAR QUE, ALÉM DE USARMOS IMÓVEIS SEMELHANTES PARA AVALIAR ESTE IMÓVEL, USAMOS TAMBÉM INFORMAÇÕES EMITIDAS PELA PREFEITURA E PELO CARTÓRIO DE RGI.** Sala comercial composta por 94m², 9º andar, com no mínimo 1 banheiro, situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV, portaria e segurança. VALOR DO IPTU: R\$ 3.229,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de

Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6496 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas, constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: Penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2020 a 2023, no valor de R\$ 22.178,25, mais acréscimos legais (FRE 0549347-3). 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\$ 859,04, referentes aos exercícios de 2020 a 2021 (Nº CBMERJ: 260446-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 49.613,40. **Lote 34: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 902 – Centro / RJ. Do Imóvel Avaliando:** O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 902, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493481 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 6497 2-P, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após vistoria realizada em 25 de maio de 2018, às 12:00h, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Sala comercial composta por 98m², situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV e segurança. Imóvel avaliando é dividido da seguinte forma: Sala comercial 98m², bem claro e ventilado com piso em tabua corrida, parede em textura, teto com rebaixamento de gesso, paredes com reparação para Split ar condicionado. Imóvel está sendo utilizado pelo Sr. Frederico MangiaBokel – Cel. 21 99958-4516 (O Sr. Frederico é neto do Sr. Clito Bokel) como espaço corporativo chamado Colmeia Carioca, neste espaço o proprietário fez uma Junção com as salas 902 e 903 fazendo uma sala com 196m². Embora as salas tenham sofrido uma Junção, trata-se de 2 salas ambas com 98m², com Ônus Reais e inscrição Municipal independentes, ou seja, sua comercialização, escritura, registros, devem ser feitas independentes. **Descrição do espaço corporativo:** Trata-se de uma junção de 2 salas 902 e 903,

com 196m², com divisórias em blindex e/ou drywall mais blindex, divididas em 01 espaço corporativo, 01 salas de espera, 7 salas (operacionais que são sublocadas), 1 copa, 1 sala de treinamento, 3 banheiros e 2 salas de reuniões. VALOR DO IPTU: R\$ 3.379,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando**

(Contexto Urbano): O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6497 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas, constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2023, no valor de R\$ 39.917,37, mais acréscimos legais (FRE 0549348-1). 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\$ 1.416,02, referentes ao exercício de 2018 a 2021(Nº CBMERJ: 260447-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 63.207,82. **Lote 35: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 903 – Centro / RJ.**
Do Imóvel Avaliando: O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 903, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº

05493499 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 64982-P, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após vistoria realizada em 25 de maio de 2018, às 12:30h, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Sala comercial composta por 98m², situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV e segurança. **Imóvel avaliando é dividido da seguinte forma:** Sala comercial 98m², bem claro e ventilado com piso em tabua corrida, parede em textura, teto com rebaixamento de gesso, paredes com reparação para Split ar condicionado. Imóvel está sendo utilizado pelo **Sr. Frederico Mangia Bokel – Cel. 21 99958-4516 (O Sr. Frederico é neto do Sr. Clito Bokel)** como espaço corporativo chamado Colmeia Carioca, neste espaço o proprietário fez uma Junção com as salas 902 e 903 fazendo uma sala com 196m². Embora as salas tenham sofrido uma Junção, trata-se de 2 salas ambas com 98m², com Ônus Reais e inscrição Municipal independentes, ou seja, sua comercialização, escritura, registros, devem ser feitas independentes. **Descrição do espaço corporativo:** Trata-se de uma junção de 2 salas 902 e 903, com 196m², com divisórias em blindex e/ou drywall mais blindex, divididas em 01 espaço corporativo, 01 salas de espera, 7 salas (operacionais que são sublocadas), 1 copa, 1 sala de treinamento, 3 banheiros e 2 salas de reuniões. VALOR DO IPTU: R\$ 3.379,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6498 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas, constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de

fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2023, no valor de R\$ 39.917,37, mais acréscimos legais (FRE 0549349-9). 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\$ 1.416,02, referentes ao exercício de 2018 a 2021 (Nº CBMERJ: 260448-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 64.868,13. **Lote 36: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 904 – Centro / RJ.**

Do Imóvel Avaliando: O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 904, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493507 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 64992-Q, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após vistoria realizada em 25 de maio de 2018, às 11:30h, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Sala comercial composta por 95m², situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV e segurança. *Imóvel avaliando é dividido da seguinte forma:* Sala comercial 95m², bem clara e ventilada com piso em tabua corrida, parede em textura, dividido em hall de entrada, recepção, 2 banheiros (ambos todo azulejado), sala de reunião e mais 3 salas, que são: Sala do Recursos Humanos, financeiro e TI (Informática). **OBS.** **Imóvel está ocupado pelo Sr. Frederico MangiaBokel – Cel. 21 99958-4516, o mesmo ocupa as salas 902 a 904 (Colmeia Carioca Corporate) – O Sr. Frederico é neto do Sr. ClitoBokel.** VALOR DO IPTU: R\$ 3.267,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público.

CONCLUSÃO Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 303.550,00 (trezentos e três mil quinhentos e cinquenta reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6499 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas; constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE,

pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: Penhora, por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal nº 2007.001.132568-1, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Frederico Bokel Neto. 4) R-04: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2023, no valor de R\$ 38.013,77, mais acréscimos legais (FRE 0549350-7). 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\$ 1.416,02, referentes ao exercício de 2018 a 2021 (Nº CBMERJ: 2906859-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 64.868,13. **Lote 37: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 905 – Centro / RJ.**

Do Imóvel Avaliando: O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 905, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493515 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 6500 2-Q, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após vistoria realizada em 20 de agosto de 2018, às 13:30h, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Sala comercial composta por 91m², situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV e segurança. **Imóvel avaliando é dividido da seguinte forma:** Sala comercial 91m², bem clara e ventilada com piso frio, parede em textura, dividido em hall de entrada com banheiro social com bancada em mármore, ½ azulejada e ½ parede em textura, depósito, uma sala operacional, sala de reunião, uma dispensa e uma copa. **OBS.** **Imóvel está ocupado pelo GRK, importadora e distribuidora boutique que é inquilino do imóvel.** VALOR DO IPTU: R\$ 3.117,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando

em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6500 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas; constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: Penhora, por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal nº 2007.001.130377-6, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Frederico Bokel Neto. 4) R-04: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010, 2011 e de 2015 até 2023, no valor de R\$ 70.117,92, mais acréscimos legais (FRE 0549351-5). 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\$ 287,18, referente ao exercício de 2020 (Nº CBMERJ: 260449-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 74.462,08. **Lote 38: Avenida Franklin Roosevelt 194, Sala 906 – Centro / RJ. Do Imóvel Avaliando:** O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 906, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493523 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 6501 2M, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após vistoria realizada em 28 de agosto de 2018, às 10:30h, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Sala comercial composta por 92m², situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV e segurança. Imóvel avaliando é dividido da seguinte forma: Sala comercial 92m², bem clara e ventilada com piso em cerâmica, parede em textura, dividido em hall de entrada / sala de espera, 1 banheiros sala de reunião, sala de vídeo conferencia,

arquivo, uma copa improvisada e mais 2 salas operacionais. **OBS.** Imóvel está ocupado pelo ORG Cejil (Centro de Justiça e Direito Internacional), que é inquilino do imóvel a mais de 10(dez) anos e a responsável é a Dra. Luana Batista. VALOR DO IPTU: R\$ 3.754,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 290.900,00 (duzentos e noventa mil e novecentos reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6501 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas; constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: Penhora, por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal nº 2007.001.136365-7, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Frederico Bokel Neto. 4) R-04: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010, 2011 e de 2015 até 2023, no valor de R\$ 70.997,10, mais acréscimos legais (FRE 0549352-3). 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\$ 859,04, referentes aos exercícios de 2020 e 2021 (Nº CBMERJ: 260450-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 83.273,36. **Lote 39: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 907 – Centro / RJ.**

Do Imóvel Avaliando: O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 907, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493531 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 6502 2-m, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após visita ao prédio, salas ao entorno no mesmo andar, nas colunas nos andares acima e abaixo, além de pesquisar a documentação (IPTU e RGI), à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: **AVALIAÇÃO INDIRETA - O SISTEMA DE AVALIAÇÃO INDIRETA É VALIDO E RECONHECIDO, TENDO EM VISTA QUE, EMBORA NÃO TENHAMOS CONSEGUIDO ACESSO AS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL, TEMOS TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA FAZER ESTA AVALIAÇÃO USANDO COMO REFERÊNCIAS AS SALAS SEMELHANTES (MEDIDAS e LOCALIZAÇÕES) NO MESMO PRÉDIO E NA VIZINHANÇA. VALE RESSALTAR QUE, ALEM DE USARMOS IMÓVEIS SEMELHANTES PARA AVALIAR ESTE IMÓVEL, USAMOS TAMBÉM INFORMAÇÕES EMITIDAS PELA PREFEITURA E PELO CARTÓRIO DE RGI.** Sala comercial composta por 92m², 9º andar, com no mínimo 1 banheiro, situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV, portaria e segurança. VALOR DO IPTU: R\$ 3.154,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 290.900,00 (duzentos e noventa mil e novecentos reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6502 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria Mangia Bokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia e suas rendas; constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria

Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010, 2011 e de 2015 até 2023, no valor de R\$ 71.654,96, mais acréscimos legais (FRE 0549353-1). 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\$ 1.136,95, referentes aos exercícios de 2019 a 2021 (Nº CBMERJ: 2299199-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 77.490,22. **Lote 40: Avenida Franklin Roosevelt, nº 194, Sala 908 – Centro / RJ. Do Imóvel Avaliando:** O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial situada a Avenida Franklin Roosevelt, nº 00194, sala 908, Centro - RJ – CEP: 20021-120, Centro, Rio de Janeiro – RJ. Imóvel devidamente inscrito no Município sobre nº 05493549 e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis sobre o nº 6503 2-N, e a fração de 9/792 do domínio útil do terreno. **Da Vistoria:** Após visita ao prédio, salas ao entorno no mesmo andar e nas mesmas colunas nos andares acima e abaixo, além de pesquisar a documentação (IPTU e RGI), à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: **AVALIAÇÃO INDIRETA - O SISTEMA DE AVALIAÇÃO INDIRETA É VALIDO E RECONHECIDO, TENDO EM VISTA QUE, EMBORA NÃO TENHAMOS CONSEGUIDO ACESSO AS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL, TEMOS TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA FAZER ESTA AVALIAÇÃO USANDO COMO REFERÊNCIAS AS SALAS SEMELHANTES (MEDIDAS e LOCALIZAÇÕES) NO MESMO PRÉDIO E NA VIZINHANÇA. VALE RESSALTAR QUE, ALEM DE USARMOS IMÓVEIS SEMELHANTES PARA AVALIAR ESTE IMÓVEL, USAMOS TAMBÉM INFORMAÇÕES EMITIDAS PELA PREFEITURA E PELO CARTÓRIO DE RGI.** Sala comercial composta por 89m², 9º andar, com no mínimo 1 banheiro, situada no Condomínio com porteiro, catraca, 3 elevadores, 8 apartamentos por andar, prédio com 72 anos de idade, torres únicas, circuito interno de TV, portaria e segurança. VALOR DO IPTU: R\$ 3.042,00. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano):** O imóvel avaliando encontra-se em bairro de alto padrão, dotado de boa infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linha de transportes públicos, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), cursos, farto comércio e transporte público. **CONCLUSÃO** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme atualização do laudo, às fls. 10495, é de **R\$ 282.000,00 (duzentos e oitenta e dois mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 6503 e registrado em nome de Frederico Bokel Neto, casado pelo regime da completa separação de bens com Sonia Maria MangiaBokel e Alfredo Bokel, gravado com a cláusula de

incomunicabilidade vitalícia e suas rendas; constando os seguintes gravames: 1) AV-01: Usufruto em favor de Cora Celina Bokel, casada pelo regime da separação de bens com Clito Barbosa Bokel. 2) R-02: Locação a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, pelo prazo de 2 anos, a iniciar-se em 01/06/77 e terminar em 31/05/79, mediante o aluguel mensal de Cr\$ 77.000,00. 3) R-03: penhora oriunda do presente feito. Constando dos apontamentos daquela Serventia: Livro 4 – Indicador Real, em data de 28 de março de 1979, o Ofício nº 208/CS, datado de 23 de março de 1979, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (processo nº 9882/79), pelo qual de ordem do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor – Geral, em aditamento ao Ofício-Circular número 48/CS, de 10 de fevereiro de 1978, desta Corregedoria, comunica que se encontram indisponíveis os bens doados pelo Sr. Clito Barbosa Bokel à sua esposa e aos filhos do casal; Livro 5 – Indicador Pessoal, em nome de a) Frederico Bokel Neto; b) Alfredo Bokel, o Ofício nº 96/77-CS-Circular, datado de 07 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; o Ofício número 125/CS-Circular, datado de 17 de fevereiro de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens; e o Ofício nº 196/CS-Circular, datado de 01 de abril de 1977, oriundo da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pelo qual determina a indisponibilidade de seus bens. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010, 2011 e de 2015 até 2023, no valor de R\$ 68.258,52, mais acréscimos legais (FRE 0549354-9). 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\$ 859,04, referentes aos exercícios de 2020 e 2021 (Nº CBMERJ: 2755449-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 78.087,00. Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propterrem*, serão subrogados 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. Consta em andamento o Agravo de Instrumento nº 0084960-49.2021.8.19.0000. 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. 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Caso após os inícios dos trabalhos 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 de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 cinco dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Luciana Pinheiro Oliveira. Mat. 01-22282, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Maria Cristina de Brito Lima – Juíza de Direito.