

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA 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 de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NAVEGAÇÃO ALIANÇA em face de ESPÓLIO DE ELIAS PIRES DE OLIVEIRA NETO (Processo nº 0224620-94.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM, Juiz de Direito na Quadragésima Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE ELIAS PIRES DE OLIVEIRA NETO, através de sua inventariante, Anna Cristina Barretto Pires, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **15/07/2025**, 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 da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **16/07/2025**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 152, com a devida intimação da penhora à fl. 174, descrito e avaliado às fls. 196/197, em 05/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: A sala estava fechada e a administração do prédio não tinha as chaves. **CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:** Classificação: SALA COMERCIAL. Endereço: Av. Venezuela nº 03, Sala 1.001 – Saúde. Município: Rio de Janeiro. Matrícula: 52860 do 7º Ofício de Registro de Imóveis. **METODOLOGIA CRITÉRIOS** - As avaliações elaboradas seguem os critérios preconizados pelas seguintes normas da ABNT: NBR 14653-1:2001. Avaliação de Bens Procedimentos Gerais; NBR 14653-2:2011 Avaliação de Bens Imóveis Urbanos. **MÉTODOS:** É utilizado o seguinte método, descrito e caracterizado nas citadas normas: MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. **CONCEITOS DE VALOR:** Na avaliação é considerado o seguinte conceito de valor: Valor de Mercado: é o preço mais alto que se pode obter pelo bem, exposto à venda no mercado, com prazo indeterminado para se achar um comprador que conheça todos os seus usos e limitações, não havendo obrigação de comprar ou vender. **SOBRE O PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO E SOBRE O LAUDO:** Todas as avaliações pressupõem a realização de vistoria dos bens avaliados, quando é checada a sua descrição e caracterização, verificado o seu estado de conservação e feita a conferência dos documentos pertinentes. O presente Laudo tem por finalidade estabelecer níveis de valores para nortear decisões no âmbito judicial. **DESCRIÇÃO OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Sala número 1.001 do edifício situado na Avenida Venezuela, número 03, e a correspondente fração ideal de 31,28/10.573,26 do domínio útil do terreno, foreiro à União Federal, na freguesia de Santa Rita. O terreno mede na sua totalidade, 33,20m de frente para a Avenida Venezuela, mais 10,80m em curva com um raio de 5,00m com a Rua Sacadura Cabral, por onde mede

39,95m, sendo parte em ligeira curva interna, à esquerda de quem de dentro olha para a Avenida Venezuela, configurando um ângulo obtuso interno mede 16,95m mais 13,40m. Caracterizado e dimensionado na matrícula nº 52860 do 2º Serviço Registral de Imóveis. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 0011952-9 situado na Avenida Venezuela nº 03, sala 1001, Centro, nesta cidade, tipologia para utilização somente comercial, posição frente, com trinta e oito metros quadrados de área edificada. Idade de 1972. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Levantamento Patrimonial. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Valores de Mercado. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO: Com formato para sala na posição frente em prédio de uso estritamente comercial com vinte e quatro pavimentos, com 18 salas por andar. Uma portaria com circuito integrado de câmeras de vigilância, catracas para identificação com portão de acessibilidade, horário de funcionamento para o público das 7h às 20h de segunda a sexta, e aos sábados até às 13h. O prédio possui quatro elevadores modernizados, portaria climatizada, revestida em granito, com piso de granito, porta interna de blindex, e porta externa de alumínio com blindex. Teto rebaixado em gesso com iluminação embutida. Encontra-se bom estado de conservação. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: Liquidez Normal. Desempenho de mercado: Normal. Número de ofertas: Médio. Absorção pelo mercado: Normal. Indicação do Método e Procedimento Utilizado: Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). AVALIO O BEM IMÓVEL, nos termos na matrícula nº 52860 do 7º Serviço Registral de Imóveis, pelo valor de Mercado, em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), atualizado em **R\$ 136.117,07 (cento e trinta e seis mil, cento e dezessete reais e sete centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União encontra-se matriculado sob o nº 52860 e registrado em nome de Ivie Lessa, constando, no R-1, Penhora oriunda do presente feito. Conforme se atesta às fls. 33, há Escritura de Compra e Venda do referido imóvel, sendo Outorgante: Ivie Lessa, e Outorgado: Elias Pires de Oliveira Neto. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 23m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU mais acréscimos legais (FRE 0011952-9). 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\$ 322,85, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 18674-2). De acordo com planilha às fls.127, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em novembro/2021, ao valor de R\$ 34.487,05. A alienação será livre de ônus desde que, após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar as dívidas, inclusive de condomínio e impostos incidentes sobre o bem. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, se houver, 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. – 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. 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 nove dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.