

COMARCA DA CAPITAL-RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA
CAPITAL/RJ

EDITAL DE LEILÃO, com o prazo de 30 (trinta) dias, extraído dos autos da **Massa Falida de LUFER PRODUTOS FRIGORÍFICADOS LTDA, processo nº 0099314-92.1992.8.19.0001** na forma Abaixo:

O MM. Dr. Fernando Cesar Ferreira Viana, Juiz de Direito da Sétima Vara Empresarial da Comarca da Capital/RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, em especial à Falida que no dia 28 de Abril de 2014 às 15 horas no Átrio do Fórum da Capital/RJ para venda acima da avaliação e, não havendo licitantes, reabrir-se-á em seguida o pregão, para a venda pela melhor oferta, o imóvel arrecadados nos autos da Massa Falida supracitada, pelo Leiloeiro Público **ROMULO GUERRA** do bem imóvel arrecadado e avaliado conforme o **LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 1714/1717):** **OBJETO DO LAUDO:** Rua da Farinha, 1.075 – Mercado São Sebastião – Penha – RJ. **OBJETIVO DO LAUDO:** Avaliação de mercado do imóvel acima citado. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel está situado num complexo de atacadista do Rio de Janeiro, inaugurado em 1962, no bairro da Penha, às margens da Avenida Brasil. Sua localização é desprivilegiada por fazer fronteira com uma comunidade ainda não pacificada chamada Kelsons, uma das polêmicas comunidades da área. A Propriedade está devidamente murada e bem estruturada de solo, pois existem duas empresas (dois prédios,) conforme fotos, que fazem manutenção de guindastes e máquinas de grande porte. A pavimentação da rua não existe e sua iluminação é precaríssima, fazendo assim o acesso noturno perigoso. A área tornou-se valorizada devido a um projeto da Prefeitura em fazer uma ponte onde ligará a Rodovia Washington Luiz ao Mercado para desafogar o trânsito de caminhões na Avenida Brasil, sua principal via de acesso, oferecendo uma alternativa a mais para outras regiões. Medindo 30,00m pela Rua C, 30,00m de fundos, por 58,75m de ambos os lados, figurando como existente o prédio nº 1.075, confrontando a esquerda com o lote 17, do PAL 23868, à direita com lote 17, do PAL 34209, e dos fundos com o lote 1C. **CONTEXTO URBANO:** O Mercado São Sebastião é um centro de distribuição de produtos para toda cidade. Várias redes de mercados e empresas alimentícias possuem galpões, além de transportadoras, bancos e alguns escritórios. Ele também foi base exclusiva para a Bolsa de Gêneros Alimentícios e responsável pela definição de preços dos mais variados produtos. Hoje essa base foi transferida para o CEASA(Irajá). O abandono está se arrastando no período de mais de 10 anos, a falta de segurança, a decadência e favelização e o domínio do tráfico de drogas deixam claro o descaso público, devido a uma briga judicial entre a Prefeitura do Rio e a Sociedade de Desenvolvimento de Mercados (Sodeme), tudo por uma disputa de área. A prefeitura venceu essa ação em 2009 e se deu início a um processo de revitalização do Mercado São Sebastião. Em 2012 a Prefeitura iniciou serviços de conservação do local, onde a Coordenadoria Geral de Conservação recuperou parte do asfalto, fez reconstrução de galerias de águas pluviais, ramais de ralos e substituição de tampões. O rio luz modernizou alguns pontos de luz, substituindo lâmpadas a vapor de mercúrio por vapor de sódio. **OBJETIVO:** Laudo de avaliação, solicitado pelo Juízo da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, por finalidade a determinação do valor de mercado para a comercialização do prédio. **AVALIAÇÃO:** Imóvel: Rua Farinha 1.075,

antiga Rua C – Lote 01 do PAL 40.873. Área do imóvel: 881m. Valor Venal: R\$716.501,00. Valor por m² da localização. R\$3.488,00 – 1º semestre de 2013. Cálculo simples: R\$3.072.928,00(V valor venal X valor m² da localidade).

CONCLUSÃO: Aspecto negativo: Localização da área. Aspecto positivo: Projeto da Prefeitura em ampliar a movimentação de carga com toda a infra-estrutura. Conforme estudos e pesquisas feita na área, o valor atribuído é R\$2.100.000,00(dois milhões e cem mil reais). Atualizado nesta data em R\$2.222.774,86(dois milhões, duzentos e vinte e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta e seis centavos). Possui débitos de IPTU no montante de R\$56.173,25(cinquenta e seis mil e cento e setenta e três reais e vinte e cinco centavos) mais acréscimos legais. Cientes os interessados: Venda para o arrematante em caráter livre e desembaraçado de débitos fiscais, inclusive IPTU, este na forma do que preceitua o Art. 130 parágrafo único do Código Tributário Nacional, cabendo ao arrematante as providências de natureza registrativa (RGI) e administrativas. Condições de pagamento subordinadas ao que estabelece o § 2º do Art. 117 da Lei de Falências e mais; 5% ao Leiloeiro, e custas de 1% sobre a arrematação, até o máximo permitido. E para conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, será publicado e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro/RJ, aos dezenove dias do mês de março do ano de dois mil e quatorze. Eu, Sergio Vieira De Mello, Titular do Cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Fernando Cesar Ferreira Viana, Juiz de Direito.