

**JUÍZO DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMERCIAL BULLDOG** em face de **FEDERAÇÃO DOS TRABALHADORES NA INDÚSTRIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**. Processo nº 0287952-93.2021.8.19.0001, na forma a seguir: **A Doutora Anna Eliza Duarte Diab Jorge, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ, FAZ SABER** aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Executado e os terceiros interessados, de que **no dia 23/05/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 193, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/05/2025 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, o imóvel penhorado e avaliado conforme fls. 167 e 168. O executado foi citado (fl. 81) e não constituiu advogado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “Grupo 903, do prédio situado na Rua Sacadura Cabral, número 81, e a correspondente fração ideal de 0,0217% do domínio útil do terreno, foreiro ao domínio da União Federal, na freguesia de Santa Rita. O terreno mede na sua totalidade 17,65m de frente e fundos; por 23,00m de extensão em ambos os lados, confrontando de um lado com o prédio número 79, do outro lado com o prédio número 85, e nos fundos com a Rua São Francisco da Prainha.” **Inscrição Municipal nº 0.155.958-2. Imóvel localizado no bairro Saúde, com 70 metros quadrados de área edificada. LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Rua Sacadura Cabral nº 81 grupo 903 - Saúde - Rio de Janeiro/RJ. **JUSTIFICATIVA**: Compareci, em 14/05/2024, às 11h20, na Rua Sacadura Cabral 81, ocasião em que fui informado pelo Sr. José Iremar que a unidade objeto da diligência acha-se fechada. **IMÓVEL**: Grupo n. 903, com 70 m², do prédio n. 81, da Rua Sacadura Cabral, freguesia de Santa Rita, e a correspondente fração ideal de 0,0217% do respectivo terreno caracterizada e dimensionada na matrícula nº 69.932, do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.155.958-2. **PRÉDIO**: Trata-se de condomínio de salas comerciais, distribuídas em 11 (onze) andares, com acesso por dois elevadores, sendo um de serviço. Há circuito de monitoração por câmeras na portaria e em todos os demais pisos. O serviço de portaria funciona 24h/dia, e a entrada e saída de pessoas é registrada manualmente. A construção é datada de 1952, erguida em concreto armado e alvenaria, sob pilotis em bom estado de conservação. A área de portaria é ampla e revestida em mármore. **REGIÃO**: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos (ônibus e VLT), com distribuição de energia elétrica sistema de Saneamento básico, situado próximo à região do Porto. Área está revitalizada e conta com restaurantes, museus e centros culturais. Avaliado o imóvel em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). **Valor atualizado: R\$198.940,34 (cento e noventa e oito mil e novecentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos)**. Consta na referida certidão imobiliária (matrícula 093385.2.0055151-72) do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.2-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é remido de foro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 5.624,51,

mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor de R\$ 793,87, mais acréscimos legais. O débito condominial é de R\$ 71.568,21 (até março de 2025). A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da 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. O edital será publicado no site [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos do Estado do Rio de Janeiro (<https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Na hipótese de proposta parcelada, deverá apresentar proposta diretamente nos autos do processo. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. O valor da comissão de leiloeiro será de 5% do valor da arrematação, devendo ser paga diretamente a ele pelo arrematante. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil.** Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar 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, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e seis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, EVLY COSTA SELIM. Mat. 01-23248, o fiz digitar e subscrevo. **Doutora Anna Eliza Duarte Diab Jorge, JUÍZA DE DIREITO TITULAR DA 22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**