



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 308/310/312-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3953
E-mail: cap49vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à FEDERAÇÃO DE AUTOMOBILISMO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0082786-64.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ISMAEL MONIZ FREIRE contra FEDERAÇÃO DE AUTOMOBILISMO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, na forma abaixo:

A DRA. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito da Quadragésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à FEDERAÇÃO DE AUTOMOBILISMO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, na pessoa de seu representante legal, que no dia **11.05.2026, com início às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 127, serão apreçados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **13.05.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme fls. 215 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 223/224 - descritos e avaliados às fls. 297/299 e 302/304 (em 12/09/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA (fls. 302/304); IMÓVEL: Situado na Rua Alcindo Guanabara, nº 25, Sala 1401, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 22174 - 2-AM e pela inscrição municipal de nº 0.068.244-3 (IPTU), medindo aproximadamente 43 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. O imóvel encontrava-se ocupado pela demandada estando em regular estado de conservação, sendo que a sala faz parte de um grupo de salas já que uma das paredes foi retirada, porém, possui entrada independente. É dividida em uma copa (que pode ser revertida para um banheiro), 1 sala e uma ante sala. Prédio: Construção datada de 1959, de uso comercial, com elevadores e bom estado de conservação. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O prédio fica localizado próximo a Lapa e da região da Cinelândia próximo à Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de setembro de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Bem como a atual conjuntura econômica que tem sofrido turbulências, pois após os grandes eventos os imóveis passaram a sofrer uma queda na procura na cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da pandemia do Covid 19. Não obstante, nos últimos meses houve parcial retomada das atividades, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 195.250,23 (cento e noventa e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e vinte e três centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 22174 - 2-AM, (R-02) em nome da Federação de Automobilismo do Estado do Rio de Janeiro.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0068244-3): R\$ 23.164,53 (vinte e três mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 48471-7): R\$ 681,99 (seiscentos e oitenta e um reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025.- LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA (fls. 297/299); IMÓVEL: Situado na Rua Alcindo Guanabara, nº 25, Sala 1402, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 22175-2-AN e pela inscrição municipal de nº 0.068.245-0 (IPTU), medindo aproximadamente 41 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. O imóvel encontrava-se ocupado pela demandada estando em regular estado de conservação, sendo que a sala faz parte de um grupo de salas já que uma das paredes foi retirada, porém, possui entrada independente. É dividida em uma copa (que pode ser revertida para um banheiro), 1 sala e uma ante sala. Prédio: Construção datada de 1959, de uso comercial, com elevadores e bom estado de conservação. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O prédio fica localizado próximo a Lapa e da região da Cinelândia próximo à Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de setembro de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Bem como a atual conjuntura econômica que tem sofrido turbulências, pois após os grandes eventos os imóveis passaram a sofrer uma queda na procura na cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da pandemia do Covid 19. Não obstante, nos últimos meses houve parcial retomada das atividades, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais), sendo atualizado na

data de expedição do presente edital para R\$ 185.853,16 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e dezesseis centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 22175 - 2-AN, (R-02) em nome da Federação de Automobilismo do Estado do Rio de Janeiro.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0068245-0): R\$ 22.244,72 (vinte e dois mil, duzentos e quarenta e quatro reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 48472-5): R\$ 681,99 (seiscentos e oitenta e um reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 332/333 a seguinte decisão: “... 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 CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de 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 Código Tributário Nacional...”.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 332/333 a seguinte decisão: “... Feito o leilão, lavre-se de imediato o auto de arrematação ou leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito o infrator às penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro 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 a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito dias do mês de março de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Luiza Helena Quintanilha da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Natascha Maculan Adum Dazzi - Juíza de Direito.