

## JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMERCIAL BULLDOG em face de J.J DE CARVALHO COMISSÁRIA DE DESPACHOS LTDA (Processo nº 0169959-92.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito na Quadragésima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a J.J DE CARVALHO COMISSÁRIA DE DESPACHOS LTDA, através do seu representante legal, José Jorge de Carvalho Júnior, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **05/05/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **12/05/2026**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 204, descrito e avaliado às fls. 219/220, em 18/09/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** JUSTIFICATIVA: Estive no endereço no dia 02.09.2025 às 11:20h, não obtendo atendimento, sendo informada na portaria pela Sra. Gilvanei dos Santos que a unidade 901 encontra-se sem movimentação de pessoas há mais dez anos, oportunidade em que forneceu algumas características do prédio. IMÓVEL: localizado na Rua Sacadura Cabral, 81, sala 901, Centro, com 70m<sup>2</sup>, caracterizado e dimensionado na matrícula 3096 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (atual matrícula nº 09338520055456-30 do 7º RGI), com inscrição no IPTU nº 0155956-6. PRÉDIO: Construído em 1952 em concreto armado e alvenaria de tijolos, o prédio é dividido em 11 (onze) andares com 04 (quatro) unidades cada um, com finalidade residencial, oferecendo 02 (dois) elevadores para transitar entre eles e sistema de segurança com câmeras externas e internas. O acesso ao prédio se dá através de uma pequena escada e rampa, garantindo a acessibilidade. A portaria funciona das 7 às 19 horas, todos os dias, com um balcão em alvenaria. Não oferece garagem. REGIÃO: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto, próximo à região revitalizada, com museus e restaurantes, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas desde a pandemia causada pelo Coronavírus. ISTO POSTO, AVALIO o imóvel em **R\$ 423.000,00 (quatrocentos e vinte e três mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 09338520055456-30, constando, na AV.02, Promessa de Cessão em favor de J.J de Carvalho Comissária de Despachos Ltda, e, no R-4, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 70m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até

2026, no valor de R\$ 20.158,01, mais acréscimos legais (FRE 0155956-6). 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\$ 1.021,88, referentes aos exercícios de 2020 a 2025 (Nº CBMERJ: 2427230-4). De acordo com planilha às fls. 160, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em fevereiro/2024 ao valor de R\$ 103.305,63. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados 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 artigo 130 do CTN. 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, 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 presencialmente ou pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 onze dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.