

## JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA 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 UNIÃO MERCANTIL em face de WORDLINK AGENCIAMENTO & TRANSPORTE LTDA (Processo nº 03194931820198190001), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito na Décima Sétima 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 WORDLINK AGENCIAMENTO & TRANSPORTE LTDA, através de sua representante legal, Cláudia Maria Monte Silva, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **05/08/2025**, 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, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo / RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **06/08/2025**, no mesmo horário, portal e local, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl.163, com a devida intimação da penhora às fls.175/176, descrito e avaliado às fls. 456/457, em 27/03/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Trata-se do 9º andar/8º pavimento dos prédios n. 39 e 39-A, com 381 m² de área construída, situado na Avenida Rio Branco, e sua correspondente fração ideal de 10,230 dos terrenos onde existiram os prédios n. 39 e 41, na freguesia de Santa Rita, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 136.384, do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.602.174-5. **PRÉDIO**: Trata-se de condomínio distribuído em 21 (vinte e um) andares, que conta com três elevadores. Há circuito de monitoração por câmeras na portaria e em todos os demais pisos. O serviço de portaria funciona das 6h30 às 22h em dias de semana; das 8h às 16h aos sábados, e a entrada e saída de pessoas é controlada por catracas. A construção é datada de 1947, erguida em concreto armado e alvenaria, sob pilotis, em bom estado de conservação e situa-se em frente à estação de VLT São Bento. A área de portaria conta com piso frio, com balcão e portal de entrada em mármore. O andar está atualmente subdividido em três ambientes comerciais grandes, em que funcionam empresas distintas. A primeira conta com banheiro, dependência de funcionários e copa pequenos, recepção, sala de reuniões cercada em vidro, duas salas de aula e um estúdio. A segunda dispõe de recepção, outras duas salas e três salas menores, além de um banheiro. A terceira forma um ambiente amplo, com dois banheiros e uma copa pequenos. Na matrícula, porém, constituem um único imóvel com 381 m². **REGIÃO**: Cuida-se de logradouro asfaltado, que conta com transporte público de modais diversos (ônibus e VLT), com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado próximo à região do Porto. A área está revitalizada e conta com restaurantes, museus e centros culturais. **CONCLUSÃO**: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52477 e registrado em nome de Wordlink Agenciamento & Transporte Ltda, constando no R.01, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 381 m² de área edificada e conforme a certidão de

Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010 a 2013, 2015 e 2019 a 2025 no valor de R\$ 317.449,27, mais acréscimos legais (inscrição nº 0602174-5). 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\$ 9.151,35, referentes aos exercícios de 2016 a 2024 (Nº CBMERJ: 2441197-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 632.280,19. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 30, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. As certidões exigidas pela 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, 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. Cientes de 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, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. Caso após os inícios dos trabalhos 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 de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. – 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; 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. Na forma do artigo 892, caput do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão

efetuado, à disposição do juízo. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.