

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 Cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLARISSAC em face do SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL, DE LADRILHOS HIDRAÚLICOS E PRODUTOS DE CIMENTO, DE MÁRMORES E GRANITOS, MONTAGEM INDUSTRIAL E MANUTENÇÃO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - SINTRACONST RIO (Processo nº 0071122-07.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL, DE LADRILHOS HIDRAÚLICOS E PRODUTOS DE CIMENTO, DE MÁRMORES E GRANITOS, MONTAGEM INDUSTRIAL E MANUTENÇÃO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - SINTRACONST RIO, através do seu representante legal, de que no dia **03/02/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (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 vendida a quem mais der a partir do valor da avaliação, ou no dia **04/02/2026**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem der mais a partir de 60% do valor da avaliação, o imóvel penhorado às fl. 349, descrito e avaliado às fls. 404/405, em 27/05/2022. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA Nº 823:** JUSTIFICATIVA: Estive no local para vistoria no dia 27.05.2022, às 16h e 30 minutos, não obtendo atendimento, sendo informada na portaria pelo porteiro que a sala encontra-se sem movimentação há muito tempo. IMÓVEL: localizado na Avenida Venezuela, nº 27, sala nº 823, Rio de Janeiro, com 54m² de área edificada, caracterizado e dimensionado na matrícula 52416 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0581717-6. PRÉDIO: Construído de 1950 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis, com dez andares divididos em salas comerciais. Oferece cinco elevadores para circulação e câmeras em todo seu interior. A portaria tem uma boa aparência, funcionando das 6 às 22 horas e sete dias por semana, com revestimento nas paredes e piso imitando mármore. REGIÃO: Localizada na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em região revitalizada do Porto Maravilha, próximo aos Museus, restaurantes e ao 1º Distrito Naval. Possui boa circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Por outro lado, em razão da pandemia causada pelo coronavírus, o Centro da Cidade sofre com o esvaziamento da circulação de pessoas, já que muitas empresas optaram pelo regime de trabalho em home office. ISTO POSTO, AVALIO o imóvel em R\$ 153.960,00 (cento e cinquenta e três mil novecentos e sessenta reais), atualizado em **R\$ 178.768,95 (cento e setenta e oito mil, setecentos e sessenta e oito reais e**

noventa e cinco centavos). De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União Federal, encontra-se matriculado sob o nº 52416, constando na AV-01, Promessa de Venda em favor do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Ladrilhos Hidráulicos e Produtos de Cimento e de Mármore e Granitos e da Construção de Estradas, Pavimentação e Obras de Terraplanagem em Geral do Município do Rio de Janeiro, e no R.02, Penhora oriunda do presente feito. Constan anotadas, ainda, as seguintes Indisponibilidades: 1) em data de 05 de abril de 2021, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01012545820195010014; 2) em data de 20 de outubro de 2021, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01005575220205010030; 3) em data de 05 de dezembro de 2021, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01005325220205010058. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2023 e 2025, no valor de R\$ 18.893,79, mais acréscimos legais (Inscrição nº 0581717-6). 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\$ 847,87 referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 276052-8). O condomínio concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos no processo e relativos às demais unidades, correspondente a R\$ 493.284,77. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, 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. 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. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 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 pela internet através do site 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 e no sítio do leiloeiro público: 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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.